

An das
Amtsgericht Mainz
Ernst-Ludwig-Straße 7

55116 Mainz

Mainz, den 20.11.2009

In Sachen
Wohnbau Mainz GmbH ./.. Eger, A.

Az : 72 C 170/09

Ablehnungsgesuch gegen Richter Wolf nach § 42 ZPO

Hiermit lehne ich den Vorsitzenden Richter Wolf wegen Besorgnis der Befangenheit nach § 42 ZPO ab.

Mit der Aussage in der ersten Verhandlung hat der Vorsitzende meinen Antrag einen Rechtsanwalt zu bestellen abgelehnt.

Der Vorsitzende ist nicht unparteilich.

1. Begründung:

Wenn der Mieter ein Schreiben mit einer neuen fälligen Miete bekommt, dann muss er nicht davon ausgehen das die Miete trotzdem höher ist als zu dem Zeitpunkt gefordert wird.

Genau das ist aber laut dem Richter Wolf anscheinend der Fall, den die Klägerin bekam alleine auf eine Aussage hin Recht das die Miete höher wäre.

Gleichfalls bestehe ich natürlich auf meinem Recht auf einen Anwalt da in so einem Fall ohne rechtlichen Beistand kaum etwas zu klären ist. Ich selbst bekomme ja nicht einmal einsicht in das Mietkonto, also werde ich hier eindeutig benachteiligt als Hartz4 Empfänger.

Die ab 01.02.2008 fällige Miete beträgt monatlich 339,95 EURO

Die ab 01.04.2008 fällige Miete beträgt monatlich 305,60 EURO

Man beachte auch bitte diesen Zeitraum vom 1.4.08 bis 2009 in welchem trotzdem 339,95 € bei Gericht geltend gemacht warden.

Die ab 01.01.2009 fällige Miete beträgt monatlich 305,60 EURO

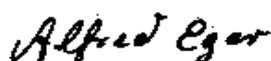
In diesem Zeitraum wurde auch keine Mieterhöhung oder sonstige änderung der Miethöhe festgelegt.

Die ab 01.11.2009 fällige Miete beträgt monatlich 339,95 EURO

Mit freundlichen Grüßen

Tel. 0151 25348964

Alfred Eger



2. Eine Offenlegung meines Mietkontos wurde überhaupt nicht in Betracht gezogen, aber daraus hätte man ersehen können, dass diese Rechnung nicht stimmt. Auf meinem Mietkonto wurden schon mehrfach Mietschulden angemahnt, die nicht nachvollziehbar sind. (**Anhang 5**)

Eine Klärung würde einfach nur durch eine Offenlegung des Mietkontos geklärt werden können. Es ist in keinem Fall nachvollziehbar, dass in dem Schreiben von Frau Genc vom 21.02.2008 geforderte Mietschuld (**Anhang 5**) auch wirklich vom Mietkonto genommen worden ist.

Für mich stellt sich das jetzt so dar, dass die Wohnbau versucht anscheinend jetzt die damalige Mietminderung (**Anhang 6**) auf diesem Wege wieder zurück zu holen.

3. Da im Rahmen der Modernisierung die Heizungen eingebaut wurden und im Bad kurze Zeit später wieder entfernt wurde, ist die Baumaßnahme noch nicht abgeschlossen.

Mieterhöhungen nach § 559 BGB dürfen erst nach Abschluss der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Bei mehreren selbständigen Maßnahmen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten beendet werden, besteht demnach zwar die Möglichkeit, nach jeder abgeschlossenen Teilmaßnahme die Miete nach § 559 BGB zu erhöhen. Jedoch sollte hiervon zur Vermeidung erhöhten Verwaltungsaufwandes und Unruhe in der Mieterschaft abgesehen werden.

4. Es sollte auch dem Mieter möglich sein, Einsicht in sein Mietkonto zu bekommen, da sonst nicht nachvollziehbar ist, was ein Vermieter einfach nur fordert wie in diesem Fall.
5. Bei der derzeitigen Witterung besteht ein Anspruch auf Heizung. Wenn ein Vermieter dies nicht gewährleistet, darf der Mieter die Miete mindern. Die Mietminderung bei Temperaturen zwischen 16 und 18 Grad Celsius beträgt nach den Urteilen 20 % der Monatskaltmiete. Dies bedeutet, nehmen wir eine einfache Rechnung, bei einer Miete von z.B. 500 EURO im Monat 100 EURO. Nun ist aber auf jene Tage abzustellen, an denen es wirklich nur die Temperaturen gibt. Also 100 EURO / 31 Tage (Mai) * Anzahl der Tage mit Temperaturen von 16-18 Grad.

Selbstverständlich muss dem Vermieter immer eine Mietminderung mitgeteilt werden. Ausserdem muss er aufgefordert werden, zu heizen.

6. Anhang

1. Miete ab 01.02.2008
2. Miete ab 01.04.2008
3. Miete ab 01.01.2009
4. Miete ab 01.11.2009
5. Mahnung des ehemaligen Anwalts wegen Mietschulden aus Mietminderung
6. Wohnbau war mit Mietminderung einverstanden

Mit freundlichen Grüßen

Tel. 0151 25348964

Alfred Eger

Alfred Eger

-2-

Somit ergibt sich für Ihre Wohnung folgender Modernisierungszuschlag bei einer Mieterhöhung von monatlich 1,18 € / m² und einer Wohnfläche Ihrer Wohnung von 42,78 m²:

Änderung der Nettokaltmiete ab 01.02.2008

Nettokaltmiete bisher	monatlich	161,28 €
Erhöhung 1,18 EURO je m ² x 42,78 m ²		50,48 €
Rundung auf volle 0,05 €		<u>0.01 €</u>
Netto-Kaltmiete ab 01.02.2008	monatlich	211,75 €

Ihr monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

	bisher	neu	
Änderung			
Netto-Kaltmiete	161,28 €	211,75 €	+ 50,47 €
Vorauszhlg. f. Betriebskosten	83,00 €	83,00 €	-1
Vorauszhlg. f. Heizkosten	<u>45,20 €</u>	<u>45,20 €</u>	11,10
Gesamt per 01.02.2008	289,48 €	339,95 €	+ 50,47 €

Die ab 01.02.2008 fällige Miete beträgt monatlich 339,95 EURO.

Da Sie uns für Ihren Mieteinzug keine Einzugsermächtigung erteilt haben, bitten wir Sie ab dem 01.02.2008 Ihren Dauerauftrag auf die neue Miete in Höhe von 339,95 € zu ändern.

Sollten Sie noch Fragen haben, setzen Sie sich bitte mit Ihrem zuständigen Kundenbetreuer in Verbindung

Diese Mietteilung hat vertragsändernde Wirkung.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnbau Mainz GmbH

i

Anlage:
Kopie der Modernisierungsabrechnung



i.A. Sascha Müller

ab 5. November 2007:
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz

Neuberechnung Ihrer Miete:

Berechnung der Erhöhung der Netto-Kaltmiete

Nach § 558 Abs.(3) BGB darf die Netto-Kaltmiete innerhalb von drei Jahren um 20 % erhöht werden:

Am 01.04.2005 betrug die für diese Berechnung maßgebliche Netto-Kaltmiete		150,00 EURO
zulässige Erhöhung um 20 %		30,00 EURO
Die seit dem 01.04.2005 bereits vereinbarten Erhöhungen sind davon abzuziehen		11 .28 EURO
		<hr/>
		18,72 EURO
demnach noch zulässige Erhöhung der Netto-Kaltmiete		16. 13 FURO
Darüber hinaus begrenzen wir unser Erhöhungsverlangen auf		<hr/>
		161,28 EURO

Berechnung der Netto-Kaltmiete

Die bisherige Netto-Kaltmiete beträgt	3,77 EURO/m ²	
Ab 01.04.2008 erhöht sich die Netto-Kaltmiete um		16. 13 EURO
Neue Netto-Kaltmiete		<hr/>
abgerundet auf volle 0,05 EURO	4,15 EURO/m ²	177,41 EURO
		177,40 EURO

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

	bisher	<u>neu</u>	Änderung
Netto-Kaltmiete	161,28 EURO	177,40 EURO	+ 16,12 EURO
Vorauszhlg.f.Betriebskosten	83,00 EURO	83,00 EURO	
Vorauszhlg.f.Wärmeversorgung	45.20 EURO	45.20 EURO	
gesamt per 01.04.2008	289,48 EURO	305,60 EURO	+ 16,12 EURO

Die ab 01.04.2008 fällige Miete beträgt monatlich 305,60 EURO.

Sofern Sie über Dauerauftrag bezahlen, bitten wir diesen zu ändern. Bei eigenen Überweisungen bitten wir Sie, die neue Gesamtmiete zu berücksichtigen.

Vielleicht besteht für Sie ein Anspruch auf Wohngeldzuschuß; bitte wenden Sie sich deswegen an die zuständige Behörde.

Zu Ihrer Information:

Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Mainz, Stand:2007

:	bis 1969			
	mit Bad oder Sammelheizung			
		Wohnfläche	niedrigster Wert	höchster Wert
<hr/>				Mittelwert
Wohnlage nicht relevant	40,00 - 59,99 m ²	3,78 EURO/m ²	5,23 EURO/m ²	4,44 EURO/m ²

Wohnbau Mainz GmbH, Postfach 4225, 55032 Mainz

Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz
Telefon 0 6131/8070
Telefax 0 6131/807100

Herrn
Alfred Eger
Mozartstrasse 15
55118 Mainz

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 12480-UML01 Telefon
C-Nr. AAEU8

Mainz, den

79. 0002. 15

807-0

03. 11. 08

(USt-ID-Nr. s DE 149064387)

Abrechnung Ihrer Heiz- und Betriebskosten - Abrechnungsperiode
vom 01.01.07 bis 31.12.07

Ihr anteiliger Zeitraum: 01.01.07 bis 31.12.07

Sehr geehrter Herr Eger,

wir haben Ihre Vorauszahlungen für die o.a. Kosten mit folgendem Ergebnis abgerechnet. Sollte Ihnen ein Mieterhöhungsschreiben im Juli 2008 zugegangen sein, kann es zu Abweichungen in der Grundmiete / Gesamtmiete kommen. Wenn keine anderen Forderungen zur Verrechnung vorliegen, gestaltet sich Ihre Miete wie folgt:

<u>Kostenart</u>	<u>Kosten(EURQ)</u>	<u>Vorauszahlung(EURO)</u>	<u>Abrechnungsergebnis(EURO)</u>
Betriebskosten	949,96	996,00	46,04
Wärmeversorgung	<u>301,96</u>	<u>497,20</u>	<u>195,24</u>
Gesamtergebnis	1.251,92	1.493,20	241,28

Die am 01.12.2008 fällige Miete beträgt	305,60 EURO
aufgrund unserer Abrechnung erstatten wir Ihnen	241,28 EURO
so dass abweichend zu zahlen sind am 01.12.2008	64,32 EURO
ab 01.01.2009 monatlich	305,60 EURO

In der Abrechnung konnte aus technischen Gründen nicht berücksichtigt werden, ob die monatlichen Vorauszahlungen auch tatsächlich geleistet wurden. Wurden die Vorauszahlungen für den hier abgerechneten Zeitraum noch nicht voll erbracht, so werden sie weiterhin geschuldet.

bitte wenden

Wohnbau Mainz GmbH • Postfach 4225 • 55032 Mainz

Herrn
Alfred Eger
Mozartstrasse 15
55118 Mainz

Dr. Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz
Telefon 0 61 31 / 807-0
Telefax 0 61 31 / 807-100

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 12480-UML01 Telefon
C-Nr. AAET0

Mainz, den

79-0002. 15

807-0

09. 09. 09

(USt-ID-Nr. : DE 149064387)

Abrechnung Ihrer Heiz- und Betriebskosten - Abrechnungsperiode
vom 01.01.08 bis 31.12.08

Ihr anteiliger Zeitraum: 01.01.08 bis 31.12.08

Sehr geehrter Herr Eger,

wir haben Ihre Vorauszahlungen für die o. a. Kosten mit folgendem Ergebnis abgerechnet.

Kostenart	Kosten(EURO)	Vorauszahlung(EURO)	Abrechnungsergebnis(EURO)
Betriebskosten	829,54	996,00	166,46 Guthaben
Wärmeversorgung	517,68	542,40	24,72 Guthaben
Gesamtergebnis	1.347,22	1.538,40	191,18 Guthaben

Wenn keine anderen Forderungen zur Verrechnung vorliegen, gestaltet sich Ihre
Miete wie folgt:

Die am 01.10.2009 fällige Miete beträgt	339,95 EURO
aufgrund unserer Abrechnung erstatten wir Ihnen	- 191,18 EURO
so dass abweichend zu zahlen sind am 01.10.2009	148,77 EURO
ab 01.11.2009 monatlich	339,95 EURO

In der Abrechnung konnte aus technischen Gründen nicht berücksichtigt werden,
ob die monatlichen Vorauszahlungen auch tatsächlich geleistet wurden. Wurden
die Vorauszahlungen für den hier abgerechneten Zeitraum noch nicht voll
erbracht, so werden sie weiterhin geschuldet.

- bitte wenden -

Aufsichtsratsvorsitzender:
Beigeordneter Kurt Merkator

Geschäftsführer: Dr. Michael Albertz, Thomas Will BLZ: 550 501 20
Registergericht Mainz HRB 0072

WPH1 -07.09 / 01-

Aareal Bank AG
BLZ: 550 104 24 Kto.-Nr.: 584
Sparkasse Mainz

Postgiroamt Frankfurt
BLZ: 500 100 60 Kto.-Nr.: 812 65-601

Sie erreichen uns
telefonisch: Mo-Fr: 8.00 - 12.00 Uhr
Mo-Do: 14.00 - 16.00 Uhr
persönlich: Mo.: 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Do.: 8.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr

KAHL- HILL-SC H WIN DT

r RECHTSANWÄLTE KAHL & PARTNER
UFERSTRASSE 57 / AM RATHAUS -55116 MAINZ

Wohnbau Mainz GmbH
Wilhelm-Theodor-Röhmheld-Str. 8

55130 Mainz

L

RECHTSANWÄLTE

BÜRO MAINZ

BERNHARD KAHL*

GERD HILL

THOMAS SCHWINDT

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

*Mitglied der Deutschen Vereinigung
für Erbrecht und Vermögensnachfolge e.V.

Tätigkeitsschwerpunkte:

Familien- und Erbrecht

Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bankrecht • Verkehrsrecht

UFERSTRASSE 57/AM RATHAUS

55116 MAINZ

m TIEFGARAGE RATHAUS

TELEFON (0 61 31) 23 94 50

TELEFAX (0 61 31) 23 94 70

E-Mail: anwalt@kahlhill.de

www.kahlhill.de

GERICHTSFACH 42

SPRECHZEITEN NACH VEREINBARUNG

BÜRO NEAPEL

PETRA KAADTMANN

66, VIA A. GRAN DI

S. SEBASTIANO AL VESUVIO/NAP.

I-80040 ITALIEN

TEL/FAX: 0039-0817713232

MAINZ, DEN

25.02.08

AZ,

225/06K10 st

BITTE UNBEDINGT ANGEBEN

D6966

Eger./ Wohnbau Mainz
Mietnummer: 79.0002.15

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Birnstengel,

in obiger Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 11.02.2008. Mit der Anerkennung der geforderten Mietminderung von 438,16 € ist die Angelegenheit abgeschlossen. Trotzdem ist Ihre Mahnabteilung der Auffassung, dass weiterhin ein Kontostand von 427,80 € Soll besteht. Auf das beiliegende Schreiben von Frau Gene vom 21.02.2008 nehme ich Bezug.

Ich bitte darum, entsprechend Ihrem Anerkenntnis nunmehr auch den Kontostand zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen

g@z. Bernhard KiW

Kahl

Rechtsanwalt

**WOHN
BAU****MAINZ!**

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

Wohnbau Mainz GmbH, Postfach 4226, 55032 Mainz

Rechtsanwälte Kahl & Partner
Uferstrasse 57 - Am Rathaus
55116 Mainz**Rechtsabteilung**Petra Birnsterigel
Dr.-Martin-Luther-King-Weg
20
55122 Mainz
Tel.: 06131-807-420
Fax: 06131-807-421
11. Februar 2008

EB:	Kopie
EIN- GANG	11. FEB. 2008
WV:	z.d.A.

Kenntnis
 Rückspr.
 Stellungn.

per Fax: 061 31-23 94 70**Wohnbau Mainz GmbH./ Eger**
Miet-Nr.: 79.0002-15
Ihr Zeichen: 225/06K10 St D6741
Ihr Schreiben vom 28.01.2008

Sehr geehrter Herr Kollege Kahl,

allein für den Fall, dass Sie noch keine negative Feststellungsklage erhoben haben, erklären wir uns nunmehr mit der Mietminderung in Höhe von 438,16 € einverstanden. Dies geschieht allein zur Vermeidung eines Gerichtsprozesses, der im Hinblick auf den zu erwartenden Zeitaufwand für uns völlig unwirtschaftlich wäre.

Mit einigem Erstaunen haben wir registriert, dass Sie Herrn Eger wohl doch noch anwaltlich vertreten. Wir hatten seinerzeit mit Schreiben vom 21.02.2007 auf Ihr Minderungsansinnen ausführlich und begründet einen Vergleichsvorschlag unterbreitet, auf welchen wir trotz mehrmaliger Erinnerung keine Reaktion von Ihnen erhielten. Wir stehen nach wie vor hinter der Begründung des Vergleichsvorschlags vom 21.02.2007 und rufen in Erinnerung, dass Ihr Mandant extrem unkooperativ insbesondere hinsichtlich der Arbeiten im Keller war; wir jedoch keine Schadensersatzansprüche im Hinblick auf die Verzögerung gegen Herrn Eger gestellt hatten. Im Verhältnis zur sehr niedrigen Bruttomiete (in 2006 245,80 €) halten wir die Mietminderung in Höhe von 438,16 € für unangemessen hoch.

...2

377,

Datum	Miete/Forderung	zu zahlen €	gezahlt €	Saldo €
01.08.08 EGER, ALFRED MIETE AUGUST 2008			339,95	171,75H
01.09.08 Soll-Miete September 2008	177,40			
Vorauszahlg.f.Umlagen	128,20	305,60		133,85S
02.09.08 MIETE SEPTEMBER 2008			339,95	206,10H
01.10.08 Soll-Miete Oktober 2008	177,40			
Vorauszahlg.f.Umlagen	128,20	305,60		99,50S
07.10.08 EGER, ALFRED NEBENKOSTEN OKTOBER 2008			128,20	28,70H
01.11.08 Soll-Miete November 2008	177,40			
Vorauszahlg.f.Umlagen	128,20	305,60		276,90S
05.11.08 EGER, ALFRED NEBENKOSTEN NOVEMBER 2008			128,20	148,70S

Bitte überweisen Sie den rückständigen Betrag bis zum 20.11.08 auf Ihr persönliches Mietkonto

Konto-Nr.: 5842951750 bei der
Aareal Bank AG Mainz
BLZ.: 550 104 24

Ein fristgerechter Geldeingang bei uns ist nur dann sichergestellt, wenn Sie Ihrer Bank bis zum 17.11.08 den Auftrag zur Überweisung erteilen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie bei Ihren zukünftigen Mietzahlungen daran denken, daß wir in dem mit Ihnen geschlossenen Mietvertrag den Eingang der Miete bis zum 3. Werktag eines Monats auf unserem Konto vereinbart haben.

Hinweis:

Zahlungseingänge nach dem 10.11.08 sind im Kontoauszug nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnbau Mainz GmbH

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.