

Jörg Tietz  
Goslarer Str. 17  
47259 Duisburg

Jörg Tietz, Goslarer Str. 17, 47259 Duisburg

RC 49 741 196 5DE 200 **EINSCHREIBEN EINWURF**

**R**



Amtsgericht Düsseldorf  
z.Hd. Frau Schmitz  
POB 101140  
40002 Düsseldorf

30.01.2021

**55 C 425/20 i.V.m. VEB-2000/2020-08-001**

Hallo Frau Schmitz,  
danke für Ihre Geduld!  
LG  
Jörg Tietz

## Klageschrift

Tietz gegen Schachner-Blume · 07.01.2021

Geschäftsnr. des Amtsgerichts Düsseldorf: 55 C 425/20

Klage des Herrn Jörg Tietz, handelnd unter VEB Ungelsheim  
wohnhaft: Goslarer Str. 17, 47259 Duisburg-Ungelsheim

KLÄGER

gegen den

Martin Schachner-Blume, handelnd unter "Schachner-Blume  
Immobilien Conzepte" wohnhaft: Am Deich 32, 40547 Düsseldorf

BEKLAGTER

### ICH BEANTRAGE:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger eine geleistete Kautiön von 160.- Euro in voller Höhe zurückzugeben, nebst 9% Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 1.3.2020.
2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
3. Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte

### GRÜNDE:

Der Beklagte trägt vor, dass Ölflecken an einem von ihm an den Kläger vermieteten KfZ-Stellplatz dem Kläger zuzurechnen sein, und er daher für einen daraus entstandenen Schaden nach am 1.3.2020 erfolgter Beendigung des Mietverhältnisses eine bei Beginn desselben geleisteten Kautiön i. H.v.

160.- €

zurückbehalten müsse.

Der Kläger erklärt sich zunächst mit Nichtwissen zu der Behauptung, dass es sich um einen Ölfleck handelt.

Es ist zudem weder erwiesen noch überhaupt erweisbar, dass ein Fleck, der sich dort tatsächlich befindet, dem Kläger zuzurechnen ist.

Außerdem ist ein Anteil der Kautions i.H.v. 40.-€ ausdrücklich für die Besicherung eines Handsenders bestimmt. Dieser wurde jedoch zurückgegeben. Von daher wäre selbst im - bestrittenen - Fall, dass die Verschmutzungen dem Kläger zuzurechnen seien, eine Zurückbehaltung *dieses* Anteils überhaupt nicht möglich.

Der Beklagte hat nicht nachgewiesen, inwiefern überhaupt ein Schaden in welcher Höhe entstanden sei.

Die von ihm angekündigten Gutachten zur sachlichen Klärung wurden offensichtlich nie durchgeführt. Es wurde auch auf ausdrückliche Nachfrage hin nicht erklärt, inwiefern es zu einem Mietausfall gekommen wäre.

Die Flecken wurden im Übrigen - Stand November 2020 – danach niemals entfernt. Im Gesamtbereich der Anlage befinden sich unzählige weitere Verschmutzungen.

Kurzum bestreitet der Kläger also, dass überhaupt ein - wem auch immer zuzurechnender - Schaden entstanden ist.

Für den Fall, dass der Beklagte darlegen könnte, dass ihm ein Schaden, etwa aus entgangener Miete, entstanden sei, so müsste von ihm auch der Nachweis erbracht werden, dass dieser zweifelsfrei dem Kläger zuzurechnen ist, was schlechterdings unmöglich ist.

Aber kommen wir zur Sache:

Der Kläger hat mit dem Beklagten am 27.05.2012 ein Mietvertrag ab dem 01.06.2012 über einen Stellplatz mit der Nummer 1033 geschlossen. Der Stellplatz " im Anwesen Hiddenseestrasse 3a " befindet sich unter dem Lindner Hotel Airport (Unterrather Str. 108).

Lt § 9 "Kautions" dieses Vertrages wurde bestimmt:

Für die Zeit der Überlassung des Handsenders wird eine Kautions von 40,00 € vereinbart. Der Betrag ist zahlbar mit Aushändigung des Senders. Der Mieter erhält den Betrag unverzinst wieder zurück mit Rückgabe des funktionsfähigen Funksenders.  
Eine Mietkautions in Höhe von zwei Monatsmieten (120 €) und die erste Monatsmiete wird ebenfalls mit Übergabe gezahlt.

Der Betrag wurde am 27.5.2012 bar übergeben, was auf dem Mietvertrag handschriftlich quittiert wurde.

Dieser mit einer käfigartigen Stahlarmierung umfasste, separat abschließbare und "garagenartige" Stellplatz innerhalb der Tiefgarage erwies sich allerdings als dahingehend etwas unpraktisch, als dass die Fahrertüre des dort regelmäßig abgestellten Fahrzeuges des Klägers sich nicht ausreichend öffnen ließ, um halbwegs menschlich ein- und auszusteigen.

Dies ist bereits eine Herausforderung, wenn die Türe weit geöffnet werden kann. Die geneigten Rechtsprecher seien hier beispielsweise auf die Sozialen Medien verwiesen. In Youtube-Videos wie

["The Fat Guys' Guide to Getting In \(and Out\) of a Lotus Elise"](#)

oder etwa

["Lotus Challenge: Old man gets stuck in an Exige S"](#)

macht sich die Zuschauergemeinde einen "Spaß" aus diesem Umstand.

Wie es dem Kläger zu Ohren kam, ist auch der Beklagte ein Liebhaber sportlicher Fahrzeuge, und zwar der Marke Porsche. Solche lassen sich wesentlich einfacher besteigen. Sie werden aber, womöglich gerade deswegen, gerne als "Rentnerkarren" belächelt.

Zumindest von Anhängern britischer oder italienischer Marken weiß dies der Kläger mit Sicherheit.

Wie dem auch sei. Aus diesem Grunde wurde ab dem 1.7. 2014 dieser Stellplatz der Nummer 1033 getauscht gegen einen allgemeinen, nicht separat abschließbaren Stellplatz mit der laufenden Nummer 1016, der wesentlich komfortableren Ein- und Ausstieg ermöglicht. Zwischen den Parteien wurde dabei vereinbart, dass die am 27.05.2012 geleistete Kautions hierbei einfach weiter einbehalten wird.

Lt. Punkt 4 des neu geschlossenen Vertrages (in der Anlage)

(4) Für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder durch Personen, denen er das Betreten gestattet hat, schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

ist der Beklagte zunächst dem Kläger gegenüber im Falle von Beschädigungen in der Beweispflicht, dass diese dem Kläger zuzurechnen seien.

Diese Beweis wurde nicht erbracht.

Dazu: Der vom Lindner Airport Hotel nicht für eigene Kunden vorgesehene Bereich (in dem sich sowohl der erste als auch der zweite Stellplatz befinden) ist eigentlich durch zwei Schranken abgetrennt, die ein unbefugtes Befahren der Parkfläche beschränken. Eine dieser Schranken ist bereits seit 2018 defekt. Bei in Augenscheinnahme im November 2020 konnten wir feststellen, dass die Schranke immer noch nicht instandgesetzt wurde. Die Eigentümer\*Innen der Gesamtanlage haben es also offensichtlich unterlassen, hier für eine ordentliche und eigentlich auch per Mietvertrag vereinbarte Absicherung der Stellplätze Sorge zu tragen.

Schon aus diesem Grunde erschließt es sich dem Kläger nicht, wie überhaupt mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden könnte, dass nicht vom Beklagten selber oder einem Dritten die Flecken dort hinterlassen wurden. Schließlich hatte schlichtweg jedermann hier uneingeschränkte Zufahrt.

Zudem: Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Tiefgaragenwand sind die Flecken nicht plausibel mit einem Ölaustritt aus Fahrzeugen des Klägers erklärbar.

Der Kläger möchte es jedoch bei diesem Hinweis belassen. Schließlich ist es hier ja nicht seine Aufgabe, nachzuweisen, dass die Flecken *nicht* ihm zuzurechnen sind. Sondern, im Gegenteil, es wäre Aufgabe des Beklagten, nachzuweisen, dass die Flecken zweifelsfrei im Gefahrenbereich des Klägers entstanden.

Des Weiteren: Die gesamte Fläche der Tiefpark-Areals im ersten Untergeschoss des Hotels ist großflächig von unzähligen Ölflecken und sonstigen Verschmutzungen übersät - auf Deutsch gesagt, sie ist "total versifft".

Das Lindner Hotel Airport stellt als 4-Sterne Herberge seinerseits eigentlich ein gediegenes, gepflegtes Ambiente dar. Der Kläger darf aus eigenen Erfahrungen berichten, dass die Services der Zimmervermietung, des Restaurants und auch die des Barbereiches dem Renommee des Hauses durchaus gerecht werden.

Einem Betrachter der hier in Rede stehenden, darunter befindlichen, schmuddeligen Tiefgaragenanlage entsteht dann allerdings ein durchaus unangenehmer Degout, wohl vergleichbar mit jenem, der uns entstünde, wenn wir einer eigentlich vornehmen Dame, die sich aber leider noch nie gewaschen hat, unter den Rock schauten.

Hierzu passt schließlich auch, dass die streitigen Flecken nicht mittlerweile entfernt wurden.

Zuletzt: Die bisherigen wiederholten Einlassungen des Beklagten, das Gutachten und Gerichtsverfahren mit erheblichen Kosten verbunden wären, wertet der Kläger als - doch recht durchsichtigen - Versuch, sich der Begleichung an sich unstrittiger Forderungen durch plumpe Drohungen entziehen zu wollen.

Hier macht der Beklagte bedauerlicherweise auch nicht davor Halt, unser Gerichtswesen mit derlei Zänkereien um durchaus lächerliche Beträge zu belasten.

Formulierungen wie "mein Anwalt wird sich freuen", rechnet der Kläger dem "eBay-Kleinanzeigen-Jargon" zu. Dieser hat auch oder gerade bei der Beendigung einer jahrelangen, an sich gedeihlichen Beziehung unter kultivierten Geschäftspartnern absolut nichts verloren.

Es entsteht also der insgesamt betrübliche Eindruck, dass dem Beklagten hier zu einer kleinen "Ertrags-Optimierung" durch sachgrundloses Einbehalten einer Kautions quasi "jedes Mittel recht" zu sein scheint.

ANLAGEN:

A square box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'A. K. B.' or similar, with a large, sweeping flourish at the end.