

Dietrich Klabunde
Am Vogelsang 3/522
37075 Göttingen

Göttingen, 02.02.2009
priv. 0551/36885
priv. 0160/1657409
dstl. 0551/39-22689
dietrich.klabunde@gmx.de

Dietrich Klabunde, Am Vogelsang 3/522, 37075 Göttingen

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80333 München

Klage

Dietrich Klabunde, Am Vogelsang 3/522, 37075 Göttingen

- Kläger -

gegen

Collegium Augustinum gGmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Prof. Dr. Markus Rückert und Bernhard Recklingloh, Stiftsbogen 74, 81375 München

- Beklagte -

wegen Rückzahlung eines Wohndarlehens (Altenheim) und Rückzahlung überzahlter Kosten (Altenheim)

Wert: € 623,41

Ich erhebe Klage und beantrage:

Die Beklagte wird verurteilt, auf das Nachlasskonto meiner Mutter Irmgard Klabunde € 623,41 nebst Zinsen i. H. v. 5 % über dem Basiszinssatz seit 31.01.2009 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Begründung:

1 Anlass und Hintergrund

1.1 Meine Mutter Irmgard Klabunde bezog am 04.08.2006 ein Einzimmer-Appartement im Altenheim Augustinum, 65812 Bad Soden am Taunus, Georg-Rückert-Str. 2 (im Folgenden „Augustinum“ genannt). Das Augustinum ist eines von 21 gleichartigen Häusern der Beklagten in Deutschland. Grundlage für den Einzug war der sog. Wohnstiftsvertrag (im Folgenden „Vertrag“ genannt) vom

(Entwurf, überarbeitete Fassung vom 30.01.2009)

04.08.2006 (Beweis: **Anlage K 1**). Gemäß § 10 Abs. 1 des Vertrags stellte meine Mutter der Beklagten ein sog. Wohndarlehen i. H. v. €9.000,00 zur Verfügung (Beweis: Kontoauszug - **Anlage K 2** -; Schreiben des Augustinums vom 09.08.2006 - **Anlage K 3** -). Das Wohndarlehen wird gemäß § 10 Abs. 2 mit 4 % p. a. verzinst. Am 24.11.2008 starb meine Mutter (Beweis: Sterbeurkunde - **Anlage K 4** -). Mit Schreiben vom 29.11.2009 bat ich daraufhin das Augustinum, das Wohndarlehen auf das Konto meiner Mutter zurückzuzahlen (Beweis: **Anlage K 5**). Mit Schreiben vom 02.01.2009 teilte mir das Augustinum mit, es werde die Auszahlung des Wohndarlehens i. H. v. €9.000,00 erst dann vornehmen, wenn ein Betrag i. H. v. €1.654,82 auf seinem Konto eingegangen sei und ihm die sog. Folgevereinbarung und die sog. Haftungserklärung vorlägen (Beweis: **Anlage K 6**). Mit Schreiben vom 04.01.2008 teilte ich dem Augustinum daraufhin mit, dass es sich bei diesem Begehren um Nötigung und Erpressung handelt, und forderte es auf, die €9.000,00 bis 09.01.2009 zu überweisen; anderenfalls würde ich Zahlungsklage erheben und Strafanzeige erstatten (Beweis: **Anlage K 7**). Prompt ging am 08.01.2009 eine Zahlung des Augustinums ein, jedoch nur €7.000,00 (Beweis: Kontoauszug - **Anlage K 8** -), und ich erhielt am selben Tag eine E-Mail vom Augustinum (Beweis: **Anlage K 9**), worin dieses die Überweisung i. H. v. nur €7.000,00 ankündigte.

- 1.2 Mit dem Betrag i. H. v. €1.654,82, der Folgevereinbarung und der Haftungserklärung hat es folgende Bewandnis:
 - 1.2.1 Dem Schreiben des Augustinums vom 02.01.2009 war eine Abrechnung beigelegt (**Anlage K 10**), die aus 3 Komponenten bestand: a) Kosten vom 01. bis 24.11.2008, b) Kosten ab 25.11.2008, c) Kosten der Schönheitsreparaturen (im Folgenden „Renovierungskosten“ genannt) in Form eines Kostenvoranschlags der BHS GmbH vom 27.11.2008. Sämtliche Rechnungspositionen beliefen sich auf €1.654,82.
 - 1.2.2 Die Folgevereinbarung (**Anlage K 11**) ist ein Vertrag, den mir die Verwaltungsmitarbeiterin Martina Fischer in einem Gespräch am 26.11.2008, an dem auch die stellvertretende Heimleiterin Karin Losert und mein Bruder Reinhard Klabunde teilnahmen, vorlegte. Darin sollte zwischen mir und der Beklagten vereinbart werden, dass ich ab 09.12.2008 für unbestimmte Zeit Mieter des Appartements meiner Mutter sein solle und hierfür zu zahlen habe. Frau Fischer verlangte von mir, ich solle die Folgevereinbarung unterschrieben an sie zurücksenden. Den Endtermin in § 1 solle ich frei lassen, diesen würde sie selbst einsetzen. Zweck der Folgevereinbarung war es, dem Augustinum über den 08.12.2008 hinaus (siehe unten Nr. 1.3 Abs. 1) zu meinen Lasten zusätzliche Einnahmen zu verschaffen. Da die Folgevereinbarung für mich keinen Nutzen hatte und ich weder vertraglich noch gesetzlich zur Unterzeichnung verpflichtet war, sandte ich sie nicht ans Augustinum zurück.
 - 1.2.3 Die Haftungserklärung (**Anlage K 12**) legte mir Frau Fischer ebenfalls am 26.11.2008 vor. Darin sollte ich erklären, dass ich der Erbe meiner Mutter sei, um Erlaubnis zum Betreten des Appartements bitten und mich verpflichten, a) schriftlich zu erklären, welche Gegenstände ich zu welchem Zweck aus dem Appartement meiner Mutter entfernt habe; b) die aus dem Appartement entfernten Gegenstände für die Erben zur Verfügung zu halten, falls ich doch nicht der Erbe sein sollte; c) die Verantwortung und Haftung dafür zu übernehmen, dass mir das Appartement meiner verstorbenen Mutter zugänglich gemacht wurde, insbesondere das Augustinum von Ansprüchen der Erben wegen Verlust, Abhandenkommen oder Beschädigung von Nachlassvermögen freizustellen. Frau Fischer verlangte von mir, ich solle die Haftungserklärung unterschrieben an sie zurücksenden. Da die Haftungserklärung für mich keinen Nutzen hatte (und im Übrigen

lächerlich und unverschämt ist) und ich weder vertraglich noch gesetzlich zur Unterzeichnung verpflichtet war, sandte ich sie nicht ans Augustinum zurück.

- 1.3 Mit Kurzmitteilung vom 05.01.2009 sandte ich Kopien einiger Blätter der Abrechnung vom 02.01.2009 mit meinen Korrekturen an das Augustinum zurück (Beweis: **Anlage K 13**). Die Korrekturen bezogen sich auf folgende Punkte: a) Die Kosten für Wohnen, die Stromvorauszahlung und die Telefongrundgebühr sind nicht bis 10.08.2008, sondern nur bis 08.12.2008 zu zahlen, da gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 des Vertrags dieser hinsichtlich des Wohnens 2 Wochen nach dem Todestag endete. b) Ab 24.11.2008 ist für Frühstück und Abendessen kein verminderter Kostensatz, sondern es sind überhaupt keine Kosten zu zahlen, da gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1 des Vertrags dieser hinsichtlich der Verpflegung am Todestag endete. c) Anteilige Renovierungskosten sind nicht zu zahlen, da hierfür keine vertragliche Grundlage besteht.

Am 08.01.2009 überwies ich den nach meinen Korrekturen verbleibenden Betrag i. H. v. €984,74 (Beweis: Kontoauszug - **Anlage K 8** -). Mit Schreiben vom 10.01.2009 teilte ich dem Augustinum mit, dass ich das Fehlen der restlichen €2.000,00 für ein Versehen hielte, und setzte ihm eine letzte Frist zur Zahlung bis 16.01.2009 (Beweis: **Anlage K 14**).

Mit Schreiben vom 13.01.2009 teilte mir das Augustinum mit, es habe einige meiner Korrekturen akzeptiert (genau genommen nur eine einzige, nämlich die Verringerung der Wohnkosten vom 10.12. auf den 08.12.2008), habe seinerseits die Abrechnung teilweise verringert und bestehe auf der Zahlung der Renovierungskosten i. H. v. €596,43 (Beweis: **Anlage K 15**): Es werde einen weiteren Betrag i. H. v. €1.509,04 (inkl. 4 % Zinsen i. H. v. €11,10) als Rückzahlung des Wohndarlehens überweisen. Den Restbetrag i. H. v. €502,06 werde es einbehalten. Der Betrag i. H. v. €1.509,04 ging am 14.01.2009 auf dem Konto meiner Mutter ein (Beweis: Kontoauszug - **Anlage K 8** -).

- 1.4 Zu den Positionen, die das Augustinum von sich aus strich, ohne dass ich sie beanstandet hatte, gehören Reinigungskosten i. H. v. €95,22. Damit hat es folgende Bewandnis: Die dem Schreiben vom 02.01.2009 beigefügte Abrechnung enthielt im Blatt „Ihre Rechnung Wahlleistungen“ die Position „Handwerkerleistungen“ i. H. v. €95,22. Als Beleg für diesen Betrag war ein Blatt „Handwerkerauftrag/Arbeitsbericht“ beigefügt, worin dieser Betrag als „Reinigung“ bezeichnet ist. In Unkenntnis, um welche Art Reinigung es sich gehandelt haben mochte, und um des lieben Friedens willen beanstandete ich diesen Betrag nicht. Nichtsdestoweniger teilte mir das Augustinum im Schreiben vom 13.01.2008, Abs. 2 Satz 2, mit, es habe „die Abrechnung von Reinigungskosten nach Renovierung“ storniert. Hierbei handelt es sich um die €95,22. Das Augustinum hatte somit bewusst die Kosten einer nach einer nicht durchgeführten Renovierung nicht durchgeführten Reinigung verlangt. Dass die Renovierung nicht durchgeführt worden ist und auch in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden wird, bestätigte mir am 21.01.2009 telefonisch der Mitarbeiter Wolfgang Schlachter von der BHS GmbH. Deutlicher kann nicht zum Ausdruck kommen, mit welcher Skrupellosigkeit und Verlogenheit die Beklagte ihr Ziel verfolgt, sich ungerechtfertigte Einnahmen zu erschleichen.
- 1.5 Der Grund, weshalb das Augustinum im Schreiben vom 13.01.2009 die angeblichen Reinigungskosten i. H. v. €95,22 und einige weitere von mir gar nicht beanstandete Rechnungspositionen von sich aus wieder strich sowie nun die mit einer Überzahlung i. H. v. €20,06 abschließende Abrechnung der Stromkosten von Januar bis November 2008 vornahm, kann nur darin liegen, dass es sich in absehbaren Gerichtsverfahren nicht dem Vorwurf der ungerechtfertigten Bereicherung und des Betrugs aussetzen will. Dem entspricht die spontane Überweisung von

€7.000,00 am 08.01.2009, um sich nicht dem Vorwurf der Nötigung und der Erpressung auszusetzen. In ihrem geradezu panikartigen Bemühen, unangenehme Spuren zu verwischen und sich im Nachhinein ein weiße Weste zuzulegen, hat das Augustinum aber einen Punkt übersehen (siehe unten Nr. 4).

- 2 Die Beklagte ist nicht berechtigt, ihre Forderung i. H. v. €502,06 gegen das Wohndarlehen aufzurechnen:
 - 2.1 Der Forderung i. H. v. €502,06 steht meine Einrede in Form der Abrechnungskorrektur vom 05.01.2009 (siehe oben Nr. 1.3 Abs. 1), in der ich u. a. die Renovierungskosten gestrichen hatte, entgegen. Somit ist die Aufrechnung gemäß § 390 BGB ausgeschlossen.
 - 2.2 Es handelt es sich um ein treuhänderisches Darlehen, das niemals zum originären Betriebsvermögen der Beklagten 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 darf die Beklagte darüber nicht frei verfügen, sodass ihr die Aufrechnungsbefugnis entzogen ist.
 - 2.3 Nur dem Schuldner eines Treuhandverhältnisses, nicht aber dem Treuhänder steht die Aufrechnungsbefugnis zu (Palandt: „BGB“, 67. Aufl. 2008, § 387 Rdn. 7). In diesem Zusammenhang fällt auf, dass ich bislang kein von der Beklagten unterschriebenes Exemplar des Formulars „Entlassung aus dem Treuhandvertrag“ (**Anlage K 16**), das mir Frau Fischer am 26.11.2008 übergab, woraufhin ich es ihr mit Schreiben vom 29.11.2008 (**Anlage K 5**) unterschrieben übersandte, zurückerhalten habe, obwohl Frau Fischer mir dies am 26.11.2008 mündlich sowie in ihrer E-Mail vom 02.12.2008 (**Anlage K 17**) zusagte.
 - 2.4 Der Anspruch auf Rückzahlung des Wohndarlehens ist von vornherein keine Forderung im eigentlichen Sinne, die dadurch entstanden wäre, dass ich der Beklagten dafür Waren oder Dienstleistungen geliefert hätte, so wie dies hinsichtlich der Forderung der Beklagten - unabhängig von deren Unzulässigkeit - abstrakt der Fall ist. Vielmehr ist die Rückzahlung des Wohndarlehens ein Automatismus, den der Darlehensnehmer pflichtgemäß auszuführen hat. Wenn jemand einem anderen sein Auto für einen Abend leiht, so ist die Rückgabe des Autos ebenfalls ein pflichtgemäßer Automatismus. Der Entleiher ist jedoch nicht befugt, das Auto zu behalten, nur weil er gegen den Verleiher eine Forderung aus der Lieferung von Waren oder Dienstleistungen hat.
 - 2.5 Das Wohndarlehen ist auch keine Mietkaution, an der sich die Beklagte als Vermieter schadlos halten kann. 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.
 - 2.6 Nach alledem entzieht sich das Wohndarlehen der Aufrechnung, weil es von vornherein nicht Hauptforderung/Passivforderung i. S. v. § 387 BGB sein kann. Indem die Beklagte dennoch aufrechnet, verstößt sie gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Indem sie den Betrag i. H. v. €502,06 vom Wohndarlehen einbehält, begeht sie Untreue (§ 266 StGB).
 - 2.7 Unabhängig davon ist die Aufrechnung aus folgenden Gründen unzulässig:

(Entwurf , überarbeitete Fassung vom 30.01.2009)

- 2.7.1 Zu den Papieren, die mir Frau Fischer am 26.11.2008 mit der Aufforderung, sie unterschrieben zurückzusenden, übergab, gehörte des Weiteren das als **Anlage K 18** beigefügte Formular zur Darlehensrückzahlung. Da das Formular mit diesem Inhalt für mich keinen Nutzen hatte und ich weder vertraglich noch gesetzlich zur Unterzeichnung verpflichtet war, sandte ich es nicht ans Augustinum zurück. Vielmehr bat ich das Augustinum 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 (Beweis: **Anlage K 5**). Vielmehr teilte ich dem Augustinum mit Schreiben vom 08.12.2008 mit, dass ich weitere berechnete Forderungen durch Überweisung begleichen würde (Beweis: **Anlage K 19**). Dem widersprach das Augustinum nicht, und im Gegensatz zur Folgevereinbarung und zur Haftungserklärung erinnerte es mich auch nicht an die Rücksendung des Formulars (Beweis: E-Mail des Augustinums vom 02.12.2008 - **Anlage K 17** -, Schreiben des Augustinums vom 10.12.2008 - **Anlage K 20** -).
- 2.7.2 Dass die Beklagte sich selbst nicht als aufrechnungsbefugt ansieht, hat sie gezeigt, indem das Augustinum nicht von vornherein aufrechnete, sondern mich mit Schreiben vom 02.01.2009 um Überweisung der Forderung i. H. v. € 1.654,82 bat (Beweis: **Anlage K 6**). Das Augustinum bot mir zudem 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?“, das mir Frau Fischer am 26.11.2008 übergab (Beweis: **Anlage K 21**). Die darin angebotene Wahlmöglichkeit gilt natürlich auch dann, wenn ein Verstorbener sein Konto nicht bei der Frankfurter Volksbank hatte. Erst als dem Augustinum klar wurde, dass seine Restforderung i. H. v. € 502,06 unberechtigt und daher auf dem Rechtsweg nicht durchsetzbar ist, griff es in seiner argumentativen Hilflosigkeit zum Mittel der Aufrechnung - so wie es im Schreiben vom 02.01.2009 zum Mittel der Nötigung und Erpressung gegriffen hatte.
- 2.7.3 Schlussendlich kann es nicht angehen, dass in § 19 Abs. 1 des Vertrags die Aufrechnungsmöglichkeit des Bewohners gegenüber der Beklagten auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen beschränkt wird, die Beklagte selbst in ihrer relativen Machtstellung aber auch mit von vornherein unberechtigten Forderungen aufrechnet.
- 2.7.4 Faktisch handelt es sich bei der Einbehaltung der € 502,06 natürlich gar nicht um eine Aufrechnung im eigentlichen Sinne einer grundsätzlich legitimen Vorgehensweise. Dies zeigte das Augustinum dadurch, dass es zunächst € 2.000,00 einbehielt, obwohl die ursprüngliche Forderung laut Schreiben vom 02.01.2009 € 1.654,82 betrug. Hinzu kam, dass ich den aus damaliger Sicht tatsächlich geschuldeten Betrag i. H. v. € 984,74 sofort überwies. Es gab für das Augustinum nicht den geringsten Grund zu der Annahme, ich würde die € 984,74 nicht überweisen (es sei denn, es schließt von sich selbst auf andere). Die ursprüngliche Einbehaltung von € 2.000,00 zeigt, dass es sich bei dem Vorgehen des Augustinums nicht um einen legitimen Schritt handelt, sondern ausschließlich um Anmaßung, Überheblichkeit und Willkür. Dass dieser eigenmächtige Schritt abstrakt als Aufrechnung betrachtet werden könnte, hat das Augustinum mit Sicherheit erst durch mein Schreiben vom 27.01.2009 (siehe unten Nr. 7) voller Erstaunen zur Kenntnis genommen.
- 2.7.5 Im Übrigen ist es von vornherein nicht Sinn und Zweck einer Aufrechnung, dass der Gläubiger sich eine Forderung, die vom Schuldner bestritten wird, weil sie objektiv unzulässig ist, zwangsweise aneignet. Vielmehr dient die Aufrechnung in erster Linie dazu, „unwirtschaftliches Hin und Her“ zu vermeiden, also quasi eine verfeinerte Form des bargeldlosen Zahlungsverkehrs zwi-

schen zwei Parteien, die ihre gegenseitigen Forderungen nicht bestreiten. Daneben hat die Aufrechnung auch die Funktion, dass der Gläubiger seine Forderung sichern kann, wenn beim Schuldner „Vermögensverfall“ droht. (Palandt, aaO, § 387 Rdn. 1) Für beides besteht jedoch keinerlei Veranlassung.

- 3 Die Beklagte ist nicht berechtigt, anteilige Renovierungskosten i. H. v. € 596,43 zu fordern:
- 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. Dass anteilige Renovierungskosten nicht nach dem Zeitraum seit Vertragsbeginn, sondern nach demjenigen seit der letzten Renovierung zu berechnen sind, geht auch aus der Literatur hervor (Mersson: „Vermieterleitfaden“, 3. Aufl. 2005, S. 58).
- 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 (Deutscher Mieterbund: „Das Mieterlexikon“, Ausg. 2005, S. 451; Kramer: „Mieten und Wohnen“, 1. Aufl. 2006, S. 274), was mit §§ 280, 281 BGB kollidiert.
- 3.3 Unabhängig davon sind folgende Rechnungspositionen von vornherein unzulässig:
- 3.3.1 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. Dies hat das Augustinum in Abs. 5 des Abschnitts „Appartementräumung und -übergabe“ im Infoblatt „Sterbefall - Was ist zu tun?“ (Beweis: **Anlage K 21**), selbst vorgegeben: Das Augustinum stelle mit dem Übergabeprotokoll die angenäherten Kosten der „vertragsgerecht“ durchzuführenden Renovierung fest. Da die Erneuerung des Teppichbodens nicht im Vertrag genannt ist, kann sie folglich nicht durch das Übergabeprotokoll festgelegt werden. Auch durch die Rechtsprechung ist seit Langem entschieden, dass die Erneuerung eines Teppichbodens nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört (Deutscher Mieterbund, aaO, S. 446, 495; Blank: „Mietrecht von A - Z“, 17. Aufl. 2003, S. 718; Stürzer/Koch: „Vermieter-Lexikon“, 8. Aufl. 2004, S 9, T 3; Kramer, aaO, S. 283; Schmidt-Futterer: „Mietrecht“, 8. Aufl. 2003, § 538 BGB Rdn. 44). Auch § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV, die hier anzuwenden ist (Schmidt-Futterer, aaO, § 546 BGB Rdn. 70), nennt die Erneuerung des Teppichbodens nicht.
- 3.3.2 Der Kostenvoranschlag enthält versteckt auch Fahrtkosten. Solche müssen in einem Kostenvoranschlag selbstverständlich als separate Position ausgewiesen sein. Es kommt mir aber gar nicht so sehr auf diese Formalie an. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass sich die BHS GmbH in Soden befindet. Dieser südöstlich von Ulm gelegene Ort ist mehr als 300 Straßenkilometer von Bad Soden entfernt (Beweis: Bildschirmauszug www.map24.de - **Anlage K 22** -). Wenn die Beklagte aus unerfindlichen Gründen meint, 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 darf die Beklagte dann aber nicht auf mich abwälzen. Dies widerspricht dem Grundsatz, dass der Mieter immer nur die notwendigen, durchschnittlichen Kosten einer Renovierung schuldet (Deutscher Mieterbund, aaO, S. 457). Eine am 22.01.2009 bei www.gelbeseiten.de durchgeführte Suche nach Malerbetrieben in Bad Soden und 10 km Umkreis ergab 145 Treffer, davon allein 2 in dem kleinen Bad Sodener

Ortsteil Neuenhain, in dem sich das Augustinum befindet (Beweis: Bildschirmauszug - **Anlage K 23** -).

- 3.4 Im Schreiben vom 13.01.2009, Abs. 4, versucht das Augustinum, die Berechtigung seiner Forderung nach anteiligen Renovierungskosten damit zu beweisen, ich hätte diese durch meine Unterschrift auf dem Übergabeprotokoll vom 26.11.2008 (**Anlage K 24**) akzeptiert. Dieses Argument ist bezeichnend für die haltlose Position des Augustinums. Offensichtlich ist es inzwischen vorsichtiger geworden und erwähnt den Vertrag nur noch obenhin durch die verkniffene Formulierung „wir verweisen auf die vertraglichen Vereinbarungen“, wissend, dass § 18 Abs. 4 S. 2 keine Grundlage darstellt, und ahnend, dass es mich damit nicht mehr täuschen kann. Stattdessen bemüht es sich nun, ersatzweise das Übergabeprotokoll als Beweis heranzuziehen. Dieser auf argumentativer Hilflosigkeit beruhende Versuch läuft natürlich ins Leere: Wenn jemand einem anderen mit treuherzigem Augenaufschlag und im Brustton der Überzeugung weismacht, dass $1 + 1 = 3$ sei und dass die Sonne im Westen aufgehe, und der andere dies sodann durch seine Unterschrift „ohne jeden Vorbehalt akzeptiert“, so werden diese falschen Behauptungen, die nun mal jeglicher Arithmetik und allen Naturgesetzen zuwiderlaufen, dadurch nicht richtig. Wenn eine Behauptung im Widerspruch zu ihrer Grundlage steht, so ist die „Akzeptanz“ dieser Behauptung wirkungslos und hinfällig, umso mehr, wenn die Unterschrift durch bewusste Täuschung zum Zweck der ungerechtfertigten Bereicherung bewirkt wurde (siehe unten Nr. 3.5). Die „Akzeptanz“ anteiliger Renovierungskosten durch Unterzeichnung des Übergabeprotokolls wäre somit nur dann von Belang (und gleichzeitig auch wieder überflüssig), wenn gemäß § 18 Abs. 4 S. 2 des Vertrags überhaupt die Verpflichtung zur Zahlung anteiliger Renovierungskosten bestünde. Ist dies aber von vornherein nicht der Fall, so ist die „Akzeptanz“ im Übergabeprotokoll hinfällig.

Das Übergabeprotokoll ist Ausfluss des Vertrags und kann daher nicht über das hinausgehen, was der Vertrag zulässt. Das Übergabeprotokoll ist jedoch kein eigenständiger Vertrag, was auch das Augustinum nicht behauptet, und es kann keine Verpflichtung des Mieters konstituieren, die nicht im Vertrag enthalten ist. Soll dies in Abweichung vom eigentlichen Zweck eines Übergabeprotokolls ausnahmsweise doch einmal der Fall sein, so ist eine Erklärung erforderlich, aus der eindeutig der Wille hervorgeht, eine neue, vom Vertrag unabhängige Anspruchsgrundlage zu schaffen (Schmidt-Futterer, aaO, § 546 BGB Rdn. 107). Eine solche Erklärung gibt es natürlich nicht. Vielmehr geht aus dem dem Zusammenspiel von § 18 Abs. 2 S. 1 und 2 eindeutig hervor, dass das Übergabeprotokoll ausschließlich auf den Regelungen des Vertrags beruht. Dass das Übergabeprotokoll selbstverständlich keine neue, vom Vertrag unabhängige Anspruchsgrundlage ist, bestätigte das Augustinum selbst zwei Mal:

- a) In Abs. 5 des Abschnitts „Appartementräumung und -übergabe“ im Infoblatt „Sterbefall - Was ist zu tun?“ heißt es, das Augustinum stelle mit dem Übergabeprotokoll die angenäherten Kosten der „vertragsgerecht“ durchzuführenden Renovierung fest (Beweis: **Anlage K 21**). Da aus § 18 Abs. 4 S. 2 keine Verpflichtung zur Zahlung einteiliger Renovierungskosten resultiert, bedeutet „vertragsgerecht“, dass dies auch nicht durch das Übergabeprotokoll eintreten kann.
- b) Im Schreiben vom 13.01.2009, Abs. 3 und 4, erwähnt das Augustinum zunächst die „vertraglichen Vereinbarungen“ und behauptet sodann, „überdies“ hätte ich die anteiligen Renovierungskosten im Übergabeprotokoll akzeptiert. „Überdies“ bedeutet „ergänzend, darauf aufbauend, darauf Bezug nehmend“. Da aber die „vertraglichen Vereinbarungen“, nämlich § 18 Abs. 4 S. 2 keine Anspruchsgrundlage sind, ist auch das ergänzende, darauf aufbauende, darauf Bezug nehmende Übergabeprotokoll keine solche.

Im Gegensatz zur suggestiv sein wollenden Behauptung im Schreiben vom 13.01.2009, Abs. 4, akzeptierte ich im Übrigen nicht die anteiligen Renovierungskosten, sondern die Schlusssatzung des Übergabeprotokolls lautet: „Die gekennzeichneten Instandsetzungsarbeiten werden von dem Bewohner/seinem Bevollmächtigten anerkannt.“ Hiermit ist äußerstenfalls der inhaltliche Umfang gemeint - von Kostentragung ist aber keine Rede. Auch war ich nicht der Bevollmächtigte meiner Mutter, schon gar nicht über den Tod hinaus.

- 3.5 Zum faktischen Ablauf des Geschehens ist Folgendes auszuführen: Das Übergabeprotokoll wurde am 26.11.2008 um ca. 15.00 Uhr gefertigt, unmittelbar nachdem mein Bruder und ich die am 25.11.2008 begonnene, naturgemäß unter hohem Zeitdruck stehende Räumung des komplett mit eigenem Mobiliar ausgestatteten Apartments abgeschlossen hatten. In dem vorangegangenen Gespräch am Vormittag des 26.11.2008 sagte Frau Fischer, ich müsse 40 % der Renovierungskosten zahlen, weil der Vertrag seit mehr als 2 Jahren bestehe (Beweis: Zeugnis von Martina Fischer und Karin Losert, beide zu laden über das Augustinum, 65812 Bad Soden am Taunus, Georg-Rückert-Str. 2). Dieselbe Behauptung wird zudem im Schreiben vom 26.11.2008, Abs. 3, das mir Frau Fischer in dem Gespräch übergab, aufgestellt (Beweis: - **Anlage K 25** -). Die tatsächliche Regelung des Vertrags verschwieg Frau Fischer. Anderenfalls hätte ich natürlich sofort darauf hingewiesen, dass seit Vertragsbeginn noch gar keine Schönheitsreparaturen durchgeführt worden waren, da die Fünfjahresfrist seit Vertragsbeginn noch längst nicht abgelaufen war. Es ist davon auszugehen, dass Frau Fischer mich bewusst belog, weil ihr natürlich klar war, dass die tatsächliche vertragliche Regelung keine Grundlage darstellt.

Um den ungerechtfertigten Anspruch noch weiter „abzusichern“, fügte das Augustinum zudem in das Übergabeprotokoll völlig deplatziert eher diffuse Angaben zu den Kosten einer Renovierung ein. Ein Übergabeprotokoll hat aber üblicherweise nur die Funktion, den Zustand einer Wohnung beim Auszug des Mieters zu dokumentieren, nicht jedoch, ihm Kosten unterzuschieben (Deutscher Mieterbund, aaO, S. 591; Kramer, aaO, S. 294). Ob und welche Renovierungskosten der ehemalige Mieter aufgrund des dokumentierten Zustands zu tragen hat, wird üblicherweise nicht im Übergabeprotokoll geregelt, sondern ergibt sich aus dem Mietvertrag in Verbindung mit der einschlägigen Rechtsprechung. Das Augustinum nutzte stattdessen vorsätzlich die Situation von Hinterbliebenen aus, die nach dem plötzlichen Tod der Mutter mit erheblichen subjektiven und objektiven Sorgen belastet und mit dem Zwang konfrontiert sind, innerhalb kürzester Zeit eine Vielzahl von Angelegenheiten zu regeln und abzuwickeln. Indem das Augustinum überraschend eine Zahlungspflicht in das Übergabeprotokoll aufnahm, verstieß es gegen Treu und Glauben. Hätte man mir nicht an Ort und Stelle die sofortige Unterzeichnung des Übergabeprotokolls abgenötigt, so hätte ich natürlich nach eingehender Prüfung davon Abstand genommen, wie ich es auch mit der Folgevereinbarung, der Haftungserklärung und dem Formular zur Darlehensrückzahlung (siehe oben Nr. 2.7.1) tat.

- 4 Die Beklagte ist nicht berechtigt, Kosten für Frühstück und Abendessen vom 24. bis 30.11.2008 i. H. v. € 16,31 zu fordern:

Im Schreiben vom 13.01.2009, Abs. 5, besteht das Augustinum darauf, den verringerten Kostensatz für Frühstück und Abendessen vom 24. bis 30.11.2008 zu erhalten. Durch diese gleichermaßen lächerliche wie abstoßende Forderung verlangt das Augustinum im Klartext eine Entschädigung dafür, dass ein toter Mensch nicht mehr essen kann. Wissend, wie absurd und degoutant diese Forderung ist, gelingen dem Augustinum in seiner Rechtfertigungsnot Perlen unfreiwilligen Humors: So erfährt man, dass ein Verstorbener irgendwie gar nicht richtig tot ist, sondern nur „abwesend“ - erwartet das Augustinum auch noch Wiedergänger? Hatte meine

Mutter ihren plötzlichen Tod ordnungsgemäß mindestens einen Tag vorher der Wohnheimverwaltung angekündigt (§ 9 Abs. 2 des Vertrags)? Die Forderung für Frühstück und Abendessen bleibe „für das Appartement bestehen“ - kann eine Wohnung essen? Im Übrigen ist das Augustinum inkonsequent: Warum verlangt es diese Entschädigung nur bis 30.11.2008 statt bis 08.12.2008, dem Endtermin des Wohnen-Anteils des Vertrags? Wohlgermerkt nur des Wohnen-Anteils - der Verpflegungs-Anteil endete gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1 des Vertrags hingegen bereits am Todestag. Hierauf wies das Augustinum selbst im Schreiben vom 26.11.2008, Abs. 2, hin (Beweis: - **Anlage K 25** -). Daher darf das Augustinum ab 24.11.2008 weder den vollständigen noch einen verminderten Betrag für Frühstück und Abendessen verlangen. Gemäß dem Blatt „Einzelaufstellung Speisen und Getränke“ der Abrechnung vom 02.01.2009 berechnete das Augustinum für November 2008 zunächst die vollen Kosten i. H. v. € 78,90 (Frühstück) und 112,40 (Abendessen) monatlich. Dies entspricht täglichen Kosten i. H. v. € 2,63 (Frühstück) und € 3,75 (Abendessen). Das Augustinum erstattete sodann für die Zeit vom 24. bis 30.11.2008 pro Tag aber nur € 1,70 (Frühstück) und € 2,35 (Abendessen), verlangte somit pro Tag € 0,93 (Frühstück) und € 1,40 (Abendessen), für die Zeit vom 24. bis 30.11.2008 somit € 6,51 (Frühstück) und € 9,80 (Abendessen), insgesamt € 16,31. Diesen Betrag darf die Beklagte nicht fordern, sondern hat ihn zu erstatten.

- 5 Die Beklagte ist nicht berechtigt, eine Stromvorauszahlung für Dezember 2008 i. H. v. € 9,00 zu fordern:

Das Augustinum hat den Stromverbrauch von Januar bis November 2008 nun abschließend abgerechnet und hat dabei entgegen seiner Behauptung auf dem Blatt „Offene Posten Frau Irmgard Klabunde App. 328“ der neuen Abrechnung vom 13.01.2009 nur die Stromvorauszahlungen von Januar bis November 2008 (11 x € 9,00 = € 99,00) angerechnet hat, wie das Blatt „Ihre Rechnung Wahlleistungen“ ausweist.

- 6 Rückzahlung überzahlter Kosten

Ergänzend zu den Verringerungen, die das Augustinum in der neuen Abrechnung vom 13.01.2009 selbst vornahm, obwohl sie nicht auf Beanstandungen meinerseits beruhten, ist die ursprünglich von mir auf die Zeit vom 01. bis 08.12.2008 gekürzte Stromvorauszahlung (Blatt „Rechnung“ der Abrechnung vom 02.01.2009) nun gänzlich zu streichen, da der Stromverbrauch nun ohne Anrechnung einer Dezember-Vorauszahlung abgerechnet ist (siehe oben Nr. 5). Insgesamt ergibt sich nun für die Zeit vom 01.11. bis 08.12.2008 ein tatsächlich zu zahlender Betrag i. H. v. € 865,06:

984,74 scheinbar zu zahlender Betrag gemäß korrigierter Abrechnung vom 02.01.2009

- 95,22 „Reinigung“ nach „Renovierung“ (Blatt „Ihre Rechnung Wahlleistungen“, Anlage zum Schreiben vom 13.01.2009)
- 20,06 Rückzahlung Stromkosten 01-11/2008 (Blatt „Ihre Rechnung Wahlleistungen“, Anlage zum Schrb. vom 13.01.2009)
- 2,32 Stromvorauszahlung 01. bis 08.12.2008 (Blatt „Rechnung“, Anlage zum Schreiben vom 02.01.2009)
- 2,08 Telefongrundgebühr 01. bis 08.12.2008 (Blatt „Rechnung“, Anlage zum Schreiben vom 02.01.2009)

865,06 tatsächlich zu zahlen

Da ich am 08.01.2009 bereits € 984,74 überwies, ist nun eine Überzahlung zu meinen Gunsten i. H. v. € 119,68 entstanden. Hinzu kommt der ausstehende Restbetrag des Wohndarlehens i. H. v. € 502,06 zzgl. 4%iger Verzinsung vom 01. bis 30.01.2009 i. H. v. € 1,67. Insgesamt ergibt dies den Klagebetrag i. H. v. € 623,41.

- 7 Mit Schreiben vom 27.01.2009 erläuterte ich dem Augustinum, weshalb es nicht berechtigt ist, aufzurechnen sowie keinen Anspruch auf anteilige Renovierungskosten, Kosten für Frühstück und Abendessen vom 24. bis 30.11.2008 und Stromvorauszahlung für Dezember 2008 hat, und setzte ihm 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 30.01.2009 (Beweis: **Anlage K 26**). Bis zu diesem Termin ist keine Zahlung eingegangen. Da ich alle Möglichkeiten einer außergerichtlichen Regelung vergeblich ausgeschöpft habe, ist nun Klage geboten.
- 8 Abschließend möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass ich die Bezeichnung und die Vertretung der Beklagten aktuellen Schreiben des Augustinums entnommen habe. Auf der Webseite der Beklagten (www.augustinum.de/html/impressum.htm, Stand 22.01.2009, Bildschirmauszug - **Anlage K 27** -) nennt sie sich hingegen „Augustinum gGmbH, Vertretungsberechtigte: Prof. Dr. Markus Rückert, Kurt Wilkin“. Die Beklagte weiß anscheinend selbst nicht so recht, wie sie heißt und wie sie vertreten wird.

Zwei Kopien dieses Schriftsatzes samt Anlagen sind beigelegt.

(Dietrich Klabunde)

Anlage