

Arbeitsakte

Akte: Mietstreit Tannenkamp / Strassburger Immobilien GmbH — Altbau Leipzig-Plagwitz, Modernisierung und Mietminderung

mietstreit-altbau-rosenbluete-leipzig-modernisierung-und-minderung-tannenkamp

Die ZIP-URL ist stabil und zeigt immer auf die aktuelle Version. Im Akten-ZIP ist das Gesamt-PDF mit enthalten.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (22)
Teil 2	E-Mails (5)
Teil 3	Excel-Tabellen (2)
Teil 4	Word-Dokumente (3)
Teil 5	Bildanlagen und Screenshots (3)
Teil 6	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01-mandatsuebernahme-tannenkamp.md

01 — Mandatsübernahme Tannenkamp

Kanzlei: Kupfer-Pfaff & Partner Rechtsanwälte, Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig

Bearbeiterin: RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Datum Mandatsannahme: 14. Januar 2026

Mandant: Hannes Tannenkamp, geb. 12.04.1951, Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig

Erstkontakt und Erstgespräch

Herr Hannes Tannenkamp nahm am 09.01.2026 telefonisch Kontakt mit der Kanzlei auf. Er schilderte, sein Vermieter — die Strassburger Immobilien GmbH — habe kurz vor Weihnachten 2025 eine umfangreiche Modernisierungsankündigung zugestellt und gleichzeitig eine erhebliche Mieterhöhung angekündigt. Außerdem bestehe seit ca. acht Monaten ein Schimmelproblem im Bad und im ehemaligen Kinderzimmer, das der Vermieter trotz mehrfacher schriftlicher Meldung nicht beseitige. Tannenkamp wurde durch den Mieterbund Leipzig e.V. an die Kanzlei vermittelt.

Das Erstgespräch fand am 14.01.2026 in den Kanzleiräumen statt (Dauer: 90 Minuten). Anwesend: Dr. Kupfer-Pfaff, Herr Tannenkamp. Mitgebracht: Mietvertrag (Kopie), Modernisierungsankündigung vom 22.12.2025, Schreiben Vermieter wegen Schimmel (3 Stück), eigene Fotos des Schimmels.

Interessenkonfliktprüfung

Recherche in der Kanzleidatei: Strassburger Immobilien GmbH und Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach sind in keiner laufenden oder abgeschlossenen Akte als Mandanten verzeichnet. Kein Interessenkonflikt gemäß § 43a Abs. 4 BRAO festgestellt.

Vollmacht

Hannes Tannenkamp erteilte der Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner am 14.01.2026 schriftliche Prozessvollmacht (Formular KP-V-02) für außergerichtliche und gerichtliche Vertretung in sämtlichen das Mietverhältnis Rosenblütenstraße 17, 04229 Leipzig betreffenden Angelegenheiten. Die Vollmacht liegt im Original zur Akte.

Vergütungsvereinbarung

Vereinbarte Vergütung nach RVG. Beratungsgebühr Erstgespräch 226,10 EUR (inkl. MwSt.) bereits gezahlt. Für das außergerichtliche Mandat: Geschäftsgebühr nach Nr. 2300 VV RVG, Gegenstandswert vorläufig 6.500 EUR. Für gerichtliche Verfahren separate Beauftragung. Prozesskostenfinanzierung über private Rechtsschutzversicherung DEVK (Versicherungsschein Nr. 47-2019-330814); Deckungszusage

wird beantragt.

Sofortmaßnahmen

1. Deckungsanfrage an DEVK Rechtsschutz versenden.
2. Beweissicherung Schimmel anordnen (Sachverständiger beauftragen).
3. Modernisierungsankündigung auf Formvoraussetzungen prüfen (§ 555c BGB).
4. Mietvertrag und Mietspiegel Leipzig 2026 beschaffen.
5. Gegenseite mit sofortiger Wirkung identifizieren (Zustelladresse Vermieter prüfen).

Notiz zur Person

Herr Tannenkamp ist Architekt im Ruhestand, früher freiberuflich tätig, Schwerpunkt Altbausanierung. Er lebt seit dem 01.03.2014 in der Wohnung. Seine Ehefrau verstarb 2021; er bewohnt die Wohnung seither allein. Er bezieht eine gesetzliche Rente von ca. 1.420 EUR/Monat sowie eine Versorgungsrente des Versorgungswerks der Architektenkammer Sachsen von ca. 870 EUR/Monat (brutto). Gesamteinkommen ca. 2.290 EUR/Monat netto. Die angekündigte Mieterhöhung würde seine Nettomietbelastung von ca. 694 EUR auf ca. 1.045 EUR/Monat erhöhen — ein Anstieg um rund 50 %. Herr Tannenkamp ist Sprecher der Quartiers-Initiative „Rettet den Kiez Plagwitz“; er betonte, dass er den Fall auch im Interesse der anderen betroffenen Mieter des Hauses führen möchte.

Datei: 02-sachverhalt-mietverhaeltnis-2014-leipzig.md

02 — Sachverhalt Mietverhältnis seit 2014, Leipzig-Plagwitz

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Bearbeiterin: RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff

Erstellt: 16.01.2026

Das Objekt

Anschrift: Rosenblütenstraße 17, 04229 Leipzig-Plagwitz

Baujahr: 1908 (Gründerzeitaltbau, vier Vollgeschosse + Dachgeschoss)

Eigentümer/Vermieter: Strassburger Immobilien GmbH, Käthe-Kollwitz-Str. 84, 04109 Leipzig

Geschäftsführer: Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach

Das Gebäude umfasst 12 Wohneinheiten (WE) sowie drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Es verfügt über einen Personenaufzug (Baujahr ca. 1999, Modernisierung 2011). Das Objekt liegt im Stadtteil Plagwitz, einem zentral gelegenen Gründerzeitviertel mit starker Aufwertungsdynamik seit ca. 2015.

Mietvertrag

- **Mietbeginn:** 01.03.2014
- **Wohnungsgröße laut Vertrag:** 78,50 m² (Aufmaß Mandant: ca. 79,2 m² — Differenz unerheblich)
- **Lage:** 3. Obergeschoss links
- **Zimmer:** 3,5 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer/ehemaliges Kinderzimmer, Wohnküche, Bad, Flur)
- **Nettokaltmiete bei Einzug:** 6,40 EUR/m², gesamt 502,40 EUR/Monat
- **Aktuell geltende Nettokaltmiete:** 8,90 EUR/m², gesamt 698,65 EUR/Monat (nach Mieterhöhungsverlangen vom 15.02.2021, das Tannenkamp damals akzeptiert hatte)
- **Betriebskostenvorauszahlung:** 120,00 EUR/Monat (Abrechnungszeitraum Kalenderjahr)
- **Gesamtmiete warm (Vorauszahlung):** 818,65 EUR/Monat
- **Vermieter-Kündigung:** keine
- **Befristung:** keine; Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit

Chronik des Mietverhältnisses

Datum	Ereignis
01.03.2014	Einzug Hannes Tannenkamp + Ehefrau Ilse Tannenkamp (geb. Grundhoff, verst. 17.07.2021)
2015	Erste Mängelanzeige: defekte Briefkastenanlage (behaben)
2017	Schriftwechsel wegen Trittschalldämmung Treppenhaus; Einigung außergerichtlich
2018	Routineerhöhung Betriebskostenvorauszahlung von 95 EUR auf 120 EUR
15.02.2021	Mieterhöhungsverlangen Vermieter: 6,40 EUR → 8,90 EUR/m ² (Mietspiegel Leipzig 2020); Tannenkamp stimmt nach anwaltlicher Beratung durch Mieterbund zu
Juli 2021	Tod Ehefrau Ilse Tannenkamp; Herr Tannenkamp lebt seither allein in der Wohnung
August 2025	Tannenkamp meldet erstmals Schimmelflecken im Bad schriftlich per Einschreiben
September 2025	Zweite Mängelanzeige (Schimmel ausgeweitet auf ehemaliges Kinderzimmer)
Oktober 2025	Vermieter antwortet: empfiehlt häufigeres Lüften; veranlasst keine Besichtigung
November 2025	Tannenkamp lässt auf eigene Kosten Messprotokoll durch Bautrocknung Lehmann GmbH erstellen
22.12.2025	Modernisierungsankündigung Strassburger Immobilien GmbH (§ 555c BGB), Baubeginn geplant 01.04.2026
05.01.2026	Begleitschreiben mit angekündigter Mieterhöhung von 8,90 EUR auf 13,40 EUR/m ² (Erhöhungsbetrag 3,04 EUR/m ² nach § 559 BGB)
09.01.2026	Tannenkamp kontaktiert Kanzlei Kupfer-Pfaff

Datum	Ereignis
14.01.2026	Mandatsübernahme

Beteiligte

Person / Institution	Rolle
Hannes Tannenkamp	Mandant (Mieter)
Strassburger Immobilien GmbH	Vermieter
Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach	Geschäftsführer Vermieter
RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff	Bevollmächtigte Mandant
RA Dr. Ferdinand Boden-Kassau	Bevollmächtigter Vermieter (Kanzlei Boden-Kassau, Leipzig)
SV Dipl.-Ing. Rainer Schollbach	Sachverständiger Schimmelmykologie und Baukonstruktion
Mieterbund Leipzig e.V.	Interessenvertretung; hat Tannenkamp vermittelt
Quartiers-Initiative „Rettet den Kiez Plagwitz“	Politischer Kontext; Tannenkamp ist Sprecher
Mediatorin Dr. Lotte Finkenrath	Kommunale Mieterberatung Leipzig

Rechtlicher Rahmen

Die Wohnung liegt in einem Gebiet, für das die Stadtrat Leipzig die Mietpreisbremse nach § 556d BGB ausgebracht hat (seit 01.03.2020). Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB ist auf 15 % in drei Jahren abgesenkt (Kappungsgrenzenverordnung Sachsen). Der Mietspiegel Leipzig 2026, herausgegeben durch die Stadtverwaltung Leipzig, ist qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und als Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen anerkannt.

Datei: 03-zustands-und-mangelliste-altbau.md

03 — Zustands- und Mängelliste Altbau, Rosenblütenstraße 17

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 20.01.2026, aktualisiert 10.02.2026

Grundlage: Augenschein durch Mandant + eigene Fotos; Messprotokoll Bautrocknung Lehmann GmbH (November 2025); SV-Gutachten Schollbach (28.01.2026)

Wohnung Tannenkamp — 3. OG links

Mangel 1: Schimmel im Badezimmer

- **Lage:** Außenwandfläche hinter Handtuchhalter sowie Fensterlaibung unten links
- **Erstmals festgestellt:** Juli 2025
- **Erstmals gemeldet:** 12.08.2025 (Einschreiben Rückschein, Einlieferungsbeleg liegt vor)
- **Schimmelart laut SV Schollbach:** Cladosporium sphaerospermum (überwiegend), Sporendichte erhöht
- **Ursache laut SV:** Wärmebrücke an ungedämmter Außenwand; Tauwasserausfall auf der Raumseitenoberfläche; kein Lüftungsfehler des Mieters (Luftfeuchtemessprotokoll 14 Tage, unauffällig)
- **Minderungsquote (Empfehlung SV):** 10–15 % der Nettokaltmiete
- **Normgrundlage:** § 536 Abs. 1 BGB; BGH VIII ZR 271/17 (Urt. v. 05.12.2018)
- **Foto:** `jpg/schimmel-im-bad-foto.jpg`
- **Status:** Nicht behoben; Vermieter bestreitet Verantwortlichkeit

Mangel 2: Schimmel im ehemaligen Kinderzimmer (Arbeitszimmer)

- **Lage:** Außenwandfläche hinter dem Bücherregal (Nordwestecke)
- **Erstmals festgestellt:** August 2025 (nach Umstellen des Regals im Rahmen Renovierung)
- **Erstmals gemeldet:** 03.09.2025 (Einschreiben, Einlieferungsbeleg liegt vor)
- **Schimmelart laut SV Schollbach:** Aspergillus niger; Befall ca. 0,35 m²
- **Ursache laut SV:** Gleiche Wärmebrücke wie Bad (Gebäudeeck); keine Kondensation durch Mieterverhalten nachweisbar
- **Minderungsquote (Empfehlung SV):** 5 % zusätzlich
- **Status:** Nicht behoben

Mangel 3: Defekte Balkonbrüstung

- **Lage:** Balkon Wohnzimmer; Eisenstäbe korrodiert, Putz abgebrochen (ca. 1,2 lfdm)
- **Gemeldet:** 14.03.2025
- **Vermieter-Reaktion:** Besichtigung angekündigt, nicht durchgeführt
- **Minderungsquote:** noch nicht geltend gemacht (erst seit Mandatsübernahme aktuell)
- **Status:** offen

Mangel 4: Undichtes Dachfenster Treppenhaus (mittelbarer Bezug)

- **Lage:** Dachfenster 3./4. OG Treppenhaus; bei Starkregen läuft Wasser durch
- **Gemeldet durch Hausverwaltung-Aushang:** Oktober 2024; noch offen
- **Relevanz Tannenkamp:** Schäden am Treppenabgang seiner Etage; Nassfleck an Wohnungsdecke im Flur (ca. 0,10 m²)
- **Status:** offen

Mangel 5: Heizungsanlage — unregelmäßige Wärmelieferung

- **Sachverhalt:** In den Monaten Oktober–Dezember 2025 war in mehreren Perioden (insgesamt ca. 12 Tage) die Raumtemperatur auf unter 18 °C abgesunken (Eigenprotokoll Tannenkamp mit

Digitalhygrometer)

- **Normgrundlage:** § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB; anerkannte Mindesttemperatur von 20 °C tagsüber
- **Gemeldet:** 07.11.2025 (E-Mail an Hausverwaltung)
- **Status:** Vermieter bestätigte „vorübergehende technische Störung“; Protokoll liegt vor

Zustand des Gemeinschaftseigentums (soweit relevant)

Bereich	Zustand	Meldung
Aufzug	Funktionsfähig; letzter TÜV 03.2025	—
Treppenhaus	Fliesenriss im EG; Handlauf wackelt im 2. OG	Oktober 2025
Keller	Feuchtigkeitsschäden sichtbar; kein Schaden Tannenkamp-Kellerraum	—
Hof	Pflasterschäden	—
Dachfenster Treppenhaus	Undicht (s.o.)	Oktober 2024

Rechtliche Bewertung

Sämtliche Mängel 1 und 2 begründen eine Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB, da die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch den Schimmelbefall erheblich beeinträchtigt ist. Die BGH-Rechtsprechung (VIII ZR 271/17) stellt klar, dass bei baustrukturell bedingtem Schimmel die Beweislast für einen Lüftungsfehler des Mieters beim Vermieter liegt, wenn die Außentemperatur im kritischen Bereich lag und das Nutzerverhalten unauffällig ist. Das Sachverständigengutachten Schollbach belegt, dass dies hier der Fall ist.

Die Gesamtmindierungsquote wird für den Zeitraum ab Mängelanzeige (12.08.2025) auf **12 % der Nettokaltmiete** angesetzt (Bad: 10 %, Kinderzimmer: 5 %, wegen Überschneidung kumuliert auf 12 %). Dies entspricht einer monatlichen Minderung von 83,84 EUR (698,65 EUR × 12 %).

Datei: 04-mietminderungs-tabelle-bgh-rechtsprechung.md

04 — Mietminderungs-Tabelle und BGH-Rechtsprechung

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 22.01.2026

Zweck: Orientierungstabelle Minderungsquoten; Grundlage für Klagebegründung AG Leipzig

BGH-Leitlinien zur Mietminderung (§ 536 BGB)

Grundsätze

1. Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB) — keine Erklärung erforderlich, aber praktisch ratsam.
2. Maßgeblicher Minderungszeitpunkt: Entstehen des Mangels, nicht dessen Rüge; jedoch empfiehlt sich die Rüge zur Beweissicherung.
3. Minderungsquoten sind immer Einzelfallentscheidungen; Tabellenwerte dienen der Orientierung (BGH Urt. v. 29.02.2012 — VIII ZR 155/11).
4. Unerhebliche Mängel mindern nicht (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB).
5. Kenntnis des Mieters bei Vertragsschluss schließt Minderung aus (§ 536b BGB).

BGH-Urteil VIII ZR 271/17 — Schimmel und Lüftungspflicht

- **Urteil:** BGH, Urt. v. 05.12.2018, VIII ZR 271/17
- **Leitsatz (vereinfacht):** Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für einen Lüftungsfehler des Mieters als Ursache des Schimmels, wenn der Mangel an einer strukturell problematischen Stelle auftritt (Außenwandecken, Wärmebrücken, ungedämmte Altbauaußenwände).
- **Bedeutung für Tannenkamp-Akte:** Das SV-Gutachten Schollbach stellt eine Wärmebrücke fest und dokumentiert ein unauffälliges Lüftungsverhalten. Der Vermieter kann sich nicht allein auf den Einwand des Lüftungsfehlers stützen.
- **Quelle:** www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/12/VIII_ZR_271_17.html

Weitere relevante BGH-Entscheidungen

Az.	Datum	Thema	Leitsatz (Kurzform)
BGH VIII ZR 271/17	05.12.2018	Schimmel / Beweislast Lüftungsfehler	Vermieter trägt Beweislast bei Wärmebrücken
BGH VIII ZR 155/11	29.02.2012	Minderungsquoten allgemein	Tatrichterliche Schätzung; keine starren Tabellen
BGH VIII ZR 103/14	17.06.2015	Betriebskostenabrechnung Aufzug	Aufzugskosten nicht auf EG-Mieter umlegbar wenn kein Zugang
BGH VIII ZR 281/03	16.02.2005	Beheizbarkeit	Pflicht zur Beheizung auf mindestens 20 °C tagsüber
BGH VIII ZR 100/15	18.11.2015	Ankündigung Modernisierung	Formvoraussetzungen § 555c BGB streng zu prüfen

Orientierungstabelle Minderungsquoten (Altbau, vergleichbare Entscheidungen)

Mangel	Minderungsquote	Gerichtsinanz	Quelle / Nachweis
Schimmel im Bad (Wärmebrücke, strukturell)	10–15 %	LG Berlin u.a.	LG Berlin 65 S 183/17; BGH VIII ZR 271/17
Schimmel im Schlafzimmer (großflächig)	15–20 %	AG Frankfurt	AG Frankfurt 33 C 2981/18
Schimmel im Kinderzimmer (ca. 0,3 m²)	5–10 %	AG München	AG München 411 C 12003/19
Unzureichende Beheizung unter 18 °C	20–30 %	LG Hamburg	LG Hamburg 316 S 77/20
Defekte Balkonbrüstung (Sicherheitsmangel)	5–10 %	AG Leipzig	AG Leipzig 164 C 2003/22
Undichtes Fenster (Zugluft)	5–8 %	AG Köln	AG Köln 213 C 118/16
Ausfall Aufzug (Mieter abhängig)	3–5 %	LG Berlin	LG Berlin 67 S 204/21
Kombination Schimmel Bad + Kinderzimmer	12 % (kumuliert)	vorliegende Einschätzung	Gutachten Schollbach; BGH-Linie

Berechnung Minderung Tannenkamp

Position	Wert
Nettokaltmiete	698,65 EUR/Monat
Minderungsquote	12 %
Monatliche Minderung	83,84 EUR
Zeitraum Rückforderung (ab 12.08.2025 bis 31.01.2026)	ca. 5,5 Monate
Gesamtrückforderung	ca. 461,10 EUR

Für den Klagezeitraum (ab 01.02.2026 bis laufend) wird zusätzlich Feststellung der laufenden Minderung beantragt.

Hinweis zur Minderungserklärung

Tannenkamp hat die Minderung erstmals mit anwaltlichem Schreiben vom 28.01.2026 formell erklärt und rückwirkend ab 12.08.2025 (Datum erster Mängelanzeige) geltend gemacht. Die Gegenseite (RA Boden-Kassau) hat dies mit Schreiben vom 11.02.2026 zurückgewiesen. Eine einvernehmliche Lösung ist nicht erzielt worden, daher Klageerhebung.

05 — Modernisierungsankündigung Vermieter, Prüfung §§ 555b–d BGB

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 17.01.2026

Gegenstand: Schreiben Strassburger Immobilien GmbH vom 22.12.2025

Inhalt der Modernisierungsankündigung

Das Schreiben vom 22.12.2025 (5 Seiten + 2 Anlagen) kündigt folgende Maßnahmen an:

1. **Außenwanddämmung** — Aufbringung einer WDVS-Fassade (Wärmedämm-Verbundsystem) an der gesamten Straßen- und Hofseite; Dämmstärke 16 cm, Ug-Wert nach Maßnahme 0,24 W/(m²K). Geplante Maßnahme gemäß § 555b Nr. 1 BGB (Energieeinsparung).
2. **Dacherneuerung** — Neueindeckung des Daches inkl. Aufdachdämmung; Verbesserung des U-Wertes. Ebenso § 555b Nr. 1 BGB.
3. **Erneuerung Heizungsanlage** — Austausch der Gasheizung gegen Wärmepumpe + Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach. § 555b Nr. 1 und Nr. 6 BGB (klimaschützende Maßnahme).
4. **Fensteraustausch in ausgewählten Wohnungen** (Wohnungen EG, 1. OG und 3. OG; nicht 2. OG) — Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Uw-Wert 0,90 W/(m²K). § 555b Nr. 1 BGB.

Angekündigter Baubeginn: 01.04.2026

Geplante Baudauer: ca. 6 Monate (Fertigstellung Oktober 2026)

Ankündigungsfrist: Das Schreiben wurde am 22.12.2025 versandt; Baubeginn soll 01.04.2026 sein — Abstand ca. 3 Monate und 10 Tage.

Angekündigte Mieterhöhung (separates Schreiben 05.01.2026)

Mit Begleitschreiben vom 05.01.2026 kündigt der Vermieter nach Abschluss der Maßnahmen folgende Mieterhöhung an:

- Bisherige Nettokaltmiete: 8,90 EUR/m² (698,65 EUR/Monat)
- Geplante neue Nettokaltmiete: 13,40 EUR/m² (1.051,90 EUR/Monat)
- Erhöhungsbetrag pro Monat: ca. 353,25 EUR
- Erhöhung auf den Quadratmeter: 4,50 EUR/m²

Der Vermieter beziffert die Modernisierungskosten auf insgesamt 1.285.000 EUR für das gesamte Gebäude. Auf die Wohnfläche entfallen nach Angabe des Vermieters 890.000 EUR. Die auf Tannenkamp entfallende anteilige Maßnahme wird mit 54.750 EUR angegeben. Der geltend gemachte Erhöhungsbetrag von 4,50 EUR/m² entspreche 8 % der Modernisierungskosten geteilt durch 12 Monate (§ 559 Abs. 1 BGB: 8 % der Jahreskosten auf den Monat).

Prüfung der Formvoraussetzungen (§ 555c BGB)

Checkliste

Kriterium	Anforderung	Ergebnis
Schriftform	§ 555c Abs. 1 BGB: schriftlich	Erfüllt (Originalbrief per Post)
Ankündigungsfrist	§ 555c Abs. 2 BGB: mind. 3 Monate vor Beginn	Grenzwertig: 22.12.2025 → 01.04.2026 = 3 Monate 10 Tage; **knapp erfüllt**
Art und Umfang der Maßnahme	§ 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB	Beschrieben; Detailtiefe ausreichend (mit Anlage Baubeschreibung)
Voraussichtliche Dauer	§ 555c Abs. 1 Nr. 2 BGB	Angegeben: ca. 6 Monate
Voraussichtliche Mieterhöhung	§ 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB	Zahl nicht im Ankündigungsschreiben, nur im separaten Begleitschreiben vom 05.01.2026
Berechnung der Kosten	§ 559b Abs. 1 BGB (für späteres MHV)	Angaben sehr pauschal; Aufteilung Erhaltungs-/Modernisierungsanteil fehlt
Duldungsaufforderung	Empfohlen	Vorhanden

Kernergebnis: Das Ankündigungsschreiben enthält die voraussichtliche Mieterhöhungshöhe nicht unmittelbar (sie steht nur im separaten Schreiben vom 05.01.2026). Dies ist ein formeller Mangel, der allerdings von der Gegenseite als kurative Gesamtbetrachtung beider Schreiben verteidigt werden wird. Gewichtiger ist die fehlende Aufschlüsselung der Kosten nach Erhaltungs- und Modernisierungsanteil.

Inhaltliche Beanstandungen

1. Fehlende Abgrenzung Instandhaltung vs. Modernisierung

§ 559 Abs. 2 BGB schreibt vor, dass Aufwendungen, die der Vermieter ohne die Modernisierung als Instandhaltung hätte aufwenden müssen, vom Modernisierungsaufwand abzuziehen sind. Die Ankündigung enthält diesen Abzug nicht. Das Dach war nach eigenen Angaben von 2008 und hätte in absehbarer Zeit sowieso erneuert werden müssen. Mindestens 15 % der Dachkosten (ca. 42.000 EUR Gesamtdach, davon rd. 6.300 EUR Instandhaltungsanteil) sind abziehbar.

2. Aufzug-Fenstermaßnahme als Erhaltung

Der Zustand der Fenster in der Wohnung Tannenkauf ist nach seiner Aussage noch akzeptabel; er hat darüber keine Mängelanzeige gestellt. Es ist zu klären, ob die neuen Fenster wegen Verschleiß ohnehin fällig gewesen wären (dann Erhaltungsaufwand nach § 555a BGB, nicht umlegbar).

3. Kein Drittmittel-Abzug

Der Vermieter gibt an, für die Wärmepumpe und Solarthermie Fördermittel der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) zu beantragen. § 559a BGB ordnet an, dass öffentliche Fördermittel den Modernisierungsaufwand reduzieren. Die Förderhöhe ist noch nicht angegeben.

Zwischenergebnis

Die Ankündigung erfüllt zwar formal gerade so die Mindestvoraussetzungen des § 555c BGB, hat aber inhaltlich erhebliche Mängel. Insbesondere die fehlende Abgrenzung Erhaltung/Modernisierung und fehlende Fördermittelangaben können dazu führen, dass das spätere Mieterhöhungsverlangen nach § 559b BGB fehlerhaft oder überhöht ist. Tannenkamp ist zum Duldungseinwand (§ 555d Abs. 2 BGB: Härtefall) berechtigt; Einwandsfrist: bis spätestens einen Monat nach Zugang der Ankündigung (§ 555d Abs. 3 BGB). Einwandsschreiben wurde am 20.01.2026 gefertigt und versandt (s. Aktenstück 06).

Datei: 06-haerteeinwand-tannenkamp-finanzierung.md

06 — Härteeinwand Tannenkamp, § 555d Abs. 2 BGB

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 20.01.2026

Versandt: 21.01.2026 (Einschreiben + E-Mail an RA Boden-Kassau)

Rechtsgrundlage

§ 555d Abs. 2 BGB: Der Mieter kann die Duldung einer Modernisierungsmaßnahme verweigern, wenn diese für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

§ 574 BGB: Entsprechender Härtemaßstab für die Frage der Zumutbarkeit einer Mieterhöhung.

Einwandsfrist: Nach § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB muss der Einwand spätestens bis zum Ablauf des Monats nach Zugang der Ankündigung erhoben werden. Ankündigung am 22.12.2025 zugegangen; Einwand bis 31.01.2026 (Montag) möglich. Vorliegendes Schreiben datiert vom 20.01.2026 — fristgerecht.

Sachverhalt zur finanziellen Situation

Position	Betrag monatlich (netto)
Gesetzliche Rente (Deutschen Rentenversicherung)	1.418,00 EUR
Versorgungsrente Architektenkammer Sachsen	871,00 EUR
Gesamteinkommen netto	2.289,00 EUR
Aktuelle Nettokaltmiete	698,65 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	120,00 EUR
Aktuelle Gesamtmietbelastung	818,65 EUR

Position	Betrag monatlich (netto)
Aktuelle Mietquote (Warm/Netto)	35,8 %

Bei angekündigter Mieterhöhung:

Position	Betrag monatlich (netto)
Neue Nettokaltmiete (angekündigt)	1.051,90 EUR
Betriebskostenvorauszahlung (unveränd.)	120,00 EUR
Neue Gesamtmietbelastung	1.171,90 EUR
Neue Mietquote (Warm/Netto)	51,2 %

Eine Mietbelastungsquote von über 50 % des Nettoeinkommens übersteigt deutlich die allgemein anerkannte Belastungsgrenze von 30–35 % und begründet eine soziale Härte im Sinne des § 555d Abs. 2 BGB. Herr Tannenkamp verfügt über kein nennenswertes Vermögen; die Wohnung ist nicht im Eigentum. Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Medikamente, Krankenversicherung, Telekommunikation) betragen nach eigener Aufstellung ca. 880 EUR/Monat. Nach der angekündigten Mieterhöhung verblieben ihm lediglich ca. 237 EUR/Monat für alle übrigen Ausgaben.

Persönliche Umstände

- **Alter:** 74 Jahre (geb. 12.04.1951) — hohes Lebensalter erhöht Schutzwürdigkeit
- **Wohndauer:** seit 01.03.2014 — 12 Jahre Wohndauer begründen besondere Verwurzelung im sozialen Umfeld (§ 574 BGB)
- **Gesundheitlicher Zustand:** Herr Tannenkamp leidet an einer leichten Herzinsuffizienz und einem Bluthochdruck; Wohnungssuche und Umzug wären mit erheblichem gesundheitlichem Risiko verbunden (ärztliches Attest Dr. med. Hanna Freiwald, FA Innere Medizin, Leipzig, vom 18.01.2026 liegt vor)
- **Soziales Umfeld:** Tannenkamp ist seit dem Tod seiner Ehefrau auf Unterstützung durch das Nachbarschaftsnetzwerk in Plagwitz angewiesen; Aufzug und kurze Wege haben für ihn funktionale Bedeutung

Abwägung

Die angekündigte Mieterhöhung von 8,90 EUR auf 13,40 EUR/m² entspricht einem Anstieg von 50,6 %. Selbst wenn die Maßnahme nach § 559 BGB an sich zulässig ist (was inhaltlich bezweifelt wird, s. Aktenstück 05), trifft die Erhöhung Tannenkamp in einem Maß, das ihm wirtschaftlich und sozial nicht zumutbar ist.

Gegeninteressen Vermieter

Der Vermieter führt an, die Modernisierung sei zur Erfüllung gesetzlicher Energiesparvorgaben erforderlich. Dies ist ein legitimes Interesse. Allerdings sind im Rahmen der Abwägung auch die Interessen der übrigen 11 Mieter des Hauses zu berücksichtigen, von denen nach Angaben der

Quartiers-Initiative mindestens 5 weitere Haushalte in vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen leben.

Ergebnis

Der Härteeinwand ist begründet. Beantragt wird:

1. Begrenzung der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 4 BGB (wirtschaftliche Unzumutbarkeit) auf einen Betrag, der eine Mietbelastungsquote von max. 35 % des Nettoeinkommens nicht übersteigt, d.h. Nettokaltmiete max. ca. 801 EUR/Monat (entspricht ca. 10,20 EUR/m²).
2. Hilfsweise: Stufenweise Erhöhung über mehrere Jahre (§ 559 Abs. 5 BGB analog).
3. Hilfsweise: Befreiung von der Duldungspflicht für die Fenstermaßnahme, sofern deren Notwendigkeit nicht nachgewiesen ist.

Beilagen zu diesem Schreiben

- Rentenbescheid Deutsche Rentenversicherung (aktuell, anonymisiert)
- Versorgungsrentenbescheid Architektenkammer Sachsen (aktuell)
- Ärztliches Attest Dr. Freiwald, 18.01.2026
- Einkommens- und Ausgabenaufstellung Tannenkamp (eigenhändig, bestätigt)

Datei: 07-betriebskostenabrechnung-2024-pruefung.md

07 — Prüfung Betriebskostenabrechnung 2024

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 25.01.2026

Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 – 31.12.2024

Abrechnung zugegangen: 28.11.2025 (innerhalb Jahresfrist § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)

Grundlagen

Die Betriebskostenabrechnung für 2024 weist eine Nachzahlung von 284,70 EUR aus. Der Mandant hat die Abrechnung nach Lektüre durch den Mieterbund Leipzig der Kanzlei zur vertieften Prüfung übergeben. Verteilerschlüssel laut Mietvertrag: Wohnfläche (Wohnungen) als Primärschlüssel; bei bestimmten Positionen „nach Verbrauch“ (Wasser/Abwasser).

Prüfungsergebnis — Position für Position

Unauffällige Positionen

Kostenart	Vermieter-Ansatz	Anteil Tannenkamp	Bewertung
Grundsteuer	3.240,00 EUR	187,60 EUR	Rechnerisch korrekt; Bescheid vorliegend
Gebäudeversicherung	2.880,00 EUR	166,82 EUR	Plausibel für Altbau

Kostenart	Vermieter-Ansatz	Anteil Tannenkamp	Bewertung
Wasser/Abwasser (Verbrauch)	5.440,00 EUR	261,12 EUR	Zählerbasiert; Verbrauchsnachweis liegt vor
Müllabfuhr	1.120,00 EUR	64,86 EUR	Plausibel
Hausmeister	4.680,00 EUR	271,06 EUR	Leistungsnachweis vorliegend
Treppenhausreinigung	1.560,00 EUR	90,33 EUR	Unauffällig
Gartenpflege / Hof	620,00 EUR	35,90 EUR	Unauffällig

Beanstandete Position: Aufzugswartung und -betrieb

Kostenart	Vermieter-Ansatz	Anteil Tannenkamp (laut Abrechnung)	Bewertung
Aufzugsbetrieb und Wartung	2.340,00 EUR	**135,50 EUR**	**BEANSTANDET**

Beanstandung: Der Vermieter verteilt die Aufzugskosten auf alle 12 Wohneinheiten nach Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen (WE 1 und WE 2 = Erdgeschoss rechts und links). Die Mieter des Erdgeschosses haben zur Wohnung keinen Aufzugszugang (Aufzug startet im 1. OG, Erdgeschoss-Wohnungen werden direkt vom Erdgeschoss-Hausflur aus betreten, ohne Aufzugskabine nutzen zu können).

Rechtliche Grundlage:

- BetrKV § 2 Nr. 7: Aufzugskosten sind betriebskostenfähig, sofern der Aufzug auch für den betreffenden Mieter nutzbar ist.
- BGH VIII ZR 103/14 (Urt. v. 17.06.2015): Aufzugskosten dürfen nicht auf Erdgeschossmieter umgelegt werden, wenn der Aufzug für sie nicht zugänglich ist.
- Folge: Die Aufzugskosten sind aus dem Verteilerschlüssel die zwei EG-Wohnungen herauszurechnen. Verbleibende Einheiten: 10 Wohneinheiten (10 OG-Wohnungen). Der Tannenkamp-Anteil erhöht sich rechnerisch geringfügig (von 1/12 auf 1/10 der Gesamtfläche der OG-Wohnungen), der absolute Betrag bleibt aber deutlich niedriger als wenn EG-Mieter mitzahlen.
- Korrekturbetrag: Die EG-Mieter haben insgesamt zu Unrecht 2.340 EUR × (2 EG-WE-Fläche / Gesamtwohnfläche) = ca. 340 EUR gezahlt. Diese Summe ist den EG-Mietern gutzuschreiben und aus dem Gesamtbudget herauszurechnen.

Rechnerische Korrektur für Tannenkamp:

- Ohne EG-Korrektur: Tannenkamp-Anteil = 135,50 EUR
- Mit korrekter Verteilung (nur OG-Mieter): Tannenkamp-Anteil ≈ 146,30 EUR (leicht höher, da gleiche Kosten auf weniger Mieter)
- Ergebnis für Tannenkamp: Kein direkter Vorteil bei dieser Position; Vorteil geht vollständig an die EG-Mieter. Tannenkamp hat jedoch Anlass, die Abrechnung insgesamt zu beanstanden, da die fehlerhafte Berechnung auf einen mangelhaften Umgang des Vermieters mit der BetrKV hinweist.

Beanstandete Position: Wartung Heizkörper

Kostenart	Vermieter-Ansatz	Bewertung
Wartung Thermostatventile (Heizkörper)	780,00 EUR	Fraglich: § 2 Nr. 5 BetrKV erfasst Heizungsanlage, nicht Thermostatventile in Wohnungen; ggf. nicht umlagefähig

Hinweis: Dies ist noch zu verifizieren; Rüge vorsorglich erhoben.

Formelle Prüfung

Kriterium	Ergebnis
Jahresfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)	Eingehalten (Zugang 28.11.2025 für 2024)
Nachvollziehbarkeit der Abrechnung	Teils mangelhaft (Aufzug-Verteilerschlüssel nicht explizit erläutert)
Belegrecht (§ 259 BGB)	Tannenkamp hat Einsicht in Belege angefordert (Schreiben 20.01.2026)
Belegeinsicht gewährt	Noch nicht; Fristsetzung bis 10.02.2026

Rügeschreiben

Mit anwaltlichem Schreiben vom 25.01.2026 wurde die Abrechnung formal beanstandet und Korrektur der Aufzugskosten-Verteilung sowie Belegeinsicht verlangt. Eine Nachzahlung wird bis zur Klärung einbehalten (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB: Nachzahlung bei berechtigter Beanstandung nicht fällig, soweit Beanstandung begründet ist).

Datei: 08-mietspiegel-leipzig-2026-einordnung.md

08 — Mietspiegel Leipzig 2026 — Einordnung der Bestandsmiete

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 28.01.2026

Quelle: Mietspiegel Leipzig 2026, herausgegeben von der Stadtverwaltung Leipzig (Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung), Stand: 01.01.2026; qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB

Einordnung der Wohnung Tannenkamp

Merkmal	Wert
Baujahr	1908
Wohnlage	Plagwitz (mittlere Wohnlage laut Lagekarte 2026)
Wohnfläche	78,50 m²

Merkmal	Wert
Ausstattung	Altbau-Standardausstattung (Bad mit Wanne, Zentralheizung, kein Aufzug in WE, ohne Einbauküche)
Mietspiegel-Kategorie	Baujahr bis 1918, Wohnfläche 60–90 m², mittlere Lage
Basisfeld	Feld C-3 Mietspiegel Leipzig 2026

Mietspiegel-Werte (Feld C-3, Altbau 1908, mittlere Lage, 60–90 m²)

Maßzahl	EUR/m² nettokalt
Unterer Wert	7,80
Mittelwert	9,20
Oberer Wert	10,60

Aktuelle Nettokaltmiete Tannenkamp: **8,90 EUR/m²**

Die Bestandsmiete liegt damit innerhalb des Spiegelfeldes (zwischen Unterwert und Mittelwert). Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB wäre grundsätzlich bis auf den Mittelwert (9,20 EUR/m²) oder den Oberwert (10,60 EUR/m²) möglich, je nach Ausstattungsmerkmalen und Wohnwert.

Wohnwertmerkmale (Zu- und Abschläge)

Der Mietspiegel Leipzig 2026 sieht ein Merkmalssystem vor. Folgende Merkmale wurden für die Wohnung Tannenkamp bewertet:

Merkmal	Bewertung	Auswirkung
Sanitärausstattung	Einfach (Badewanne, ältere Armaturen, keine moderne Dusche)	Abzug
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung (Baujahr 2005, noch funktionsfähig)	Neutral
Fenster	Zweifachverglasung (Kunststoff, 2010)	Neutral
Grundriss	Günstig (gute Raumnutzung, kein Durchgangszimmer)	Zuschlag
Ausstattung Küche	Ohne Einbauküche	Kein Einfluss
Bodenbelag	Originales Parkett (restauriert), teils Fliesen	Zuschlag
Balkon	Vorhanden	Zuschlag
Aufzug	Vorhanden (Gemeinschaftsnutzung)	Geringer Zuschlag
Kellernutzung	Abstellraum vorhanden	Neutral
Schimmelbelastung	Aktueller Mangel (Bad + Kinderzimmer)	Abzug (temporär)

Gesamtwertung: Die Wohnung liegt im unteren Mittelfeld; ein Wert zwischen 8,80 EUR/m² und 9,50 EUR/m² ist realistisch.

Bedeutung für das Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB)

Ein separates Mieterhöhungsverlangen auf Basis des Mietspiegels wäre grundsätzlich zulässig, sofern:

- Die Kappungsgrenze eingehalten wird (§ 558 Abs. 3 BGB: in Leipzig max. 15 % in 3 Jahren, Kappungsgrenzen-VO Sachsen);
- Die letzte Mieterhöhung mindestens 15 Monate zurückliegt (§ 558 Abs. 1 Satz 2 BGB; letzte Erhöhung 15.02.2021 → deutlich länger als 15 Monate);
- Die Begründung nach § 558a BGB vollständig ist.

Aktuelle Bestandsmiete: 698,65 EUR (8,90 EUR/m²) 15-%-Kappung: max. 803,45 EUR (10,25 EUR/m²)
Oberwert Mietspiegel: 10,60 EUR/m² — liegt über Kappungsgrenze, daher maximal erreichbar: **803,45 EUR (10,25 EUR/m²)**

Die angekündigte Modernisierungsmieterhöhung auf 13,40 EUR/m² übersteigt sowohl den Mietspiegel-Oberwert als auch die Kappungsgrenze erheblich. Sie ist nur nach § 559 BGB (nicht § 558 BGB) begründbar — mit den dort geltenden Beschränkungen (insb. § 559 Abs. 4 BGB Härteeinwand).

Einordnung im regionalen Marktumfeld

Plagwitz hat sich seit 2015 zu einem stark nachgefragten Stadtteil entwickelt. Die Angebotsmieten für Neuvermietungen liegen laut Immoscout-Auswertungen 2025 bei 11 bis 14 EUR/m² für Altbauwohnungen ohne Modernisierung, und bei bis zu 16 EUR/m² für kernsanierte Altbauten. Die Mietpreisbremse (§ 556d BGB) gilt in Leipzig seit 01.03.2020 und begrenzt Neumietmieten auf Mietspiegel + 10 % = max. ca. 10,12 EUR/m² (Mittelwert 9,20 EUR + 10 %). Für Bestandsmieten gilt § 558 BGB mit Kappungsgrenze, was die Steigerungsmöglichkeiten weiter einschränkt.

Datei: 09-mieterhoehungsverlangen-pruefung.md

09 — Mieterhöhungsverlangen — Prüfung § 558 BGB

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 30.01.2026

Gegenstand: Vorläufige Ankündigung Mieterhöhung im Schreiben Strassburger vom 05.01.2026

Abgrenzung: § 558 BGB vs. § 559 BGB

Es sind im Sachverhalt zwei verschiedene Mieterhöhungsstränge zu unterscheiden:

Strang	Rechtsgrundlage	Begründung Vermieter	Status
Erhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete	§ 558 BGB	Mietspiegel Leipzig	Derzeit kein formelles Verlangen; nur in Begleitschreiben erwähnt

Strang	Rechtsgrundlage	Begründung Vermieter	Status
Modernisierungsmieterhöhung	§ 559 BGB	Kosten Wärmedämmung etc.	Angekündigt im Schreiben 05.01.2026; formal noch nicht als Verlangen zugegangen

Das Schreiben vom 05.01.2026 ist kein förmliches Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB oder § 559b BGB, sondern eine vorläufige Ankündigung. Ein formelles Verlangen ist erst nach Abschluss der Maßnahmen zu erwarten.

Prüfung potenzielles § 558-Verlangen

Formelle Voraussetzungen (Checkliste)

Kriterium	§ 558a BGB	Ergebnis (für künftiges Verlangen)
Textform	§ 558a Abs. 1 BGB	Erforderlich
Begründung	§ 558a Abs. 2 BGB	Mietspiegel, Gutachten oder Vergleichswohnungen
15-Monats-Sperrfrist	§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB	Letzte Erhöhung 02.2021 → Frist längst abgelaufen
Kappungsgrenze	§ 558 Abs. 3 BGB i.V.m. KappungsgrenzenVO Sachsen	15 % in 36 Monaten; Berechnungsbasis: Miete vor 36 Monaten
Begründungsqualität	§ 558a Abs. 3 BGB	Mietspiegel-Tabelle muss korrekt zitiert werden

Kappungsgrenzen-Berechnung

- Aktuelle Miete: 698,65 EUR (8,90 EUR/m²)
- Miete vor 36 Monaten (Januar 2023): 698,65 EUR (keine Erhöhung zwischen 2021 und 2026)
- 15%-Grenze: $698,65 \text{ EUR} \times 1,15 = 803,45 \text{ EUR}$ (10,25 EUR/m²)
- Mietspiegel-Oberwert: 10,60 EUR/m² — **Kappungsgrenze wirkt limitierend**
- Maximal erreichbare Miete nach § 558 BGB: **803,45 EUR/Monat (10,25 EUR/m²)**

Prüfung angekündigtes § 559-Verlangen

Formelle Voraussetzungen (§ 559b BGB)

Kriterium	Anforderung	Prüfung
Schriftform	§ 559b Abs. 1 S. 1 BGB	Erforderlich
Erläuterung der Berechnung	§ 559b Abs. 1 S. 2 BGB	Muss Kosten, Fördermittel, Instandhaltungsanteil aufzeigen
Abgrenzung Instandhaltung	§ 559 Abs. 2 BGB	Pflicht zur Darlegung und Abzug

Kriterium	Anforderung	Prüfung
Fördermittelabzug	§ 559a BGB	BAFA-Förderung muss abgezogen werden
Wirksamkeit des Härteeinwands	§ 559 Abs. 4 BGB	Wenn Härteeinwand greift, begrenzt er den Erhöhungsbetrag

Berechnungsprüfung (vorläufig)

Position	Vermieter-Ansatz	Kritik
Modernisierungskosten gesamt	1.285.000 EUR	Keine Einzelaufstellung bisher
Davon Wohnfläche (anteilig)	890.000 EUR	Aufteilung Wohn-/Gewerbe nicht belegt
Anteil Tannenkamp	54.750 EUR	Schlüssel unklar (Wohnfläche?)
8 % von 54.750 EUR p.a.	4.380 EUR	Ergibt 365 EUR/Monat
Pro m ²	4,65 EUR/m ²	Vermieter nennt 4,50 EUR/m ² — kleine Differenz
Abzug Instandhaltung	0 EUR	**Nicht abgezogen — Fehler**
Abzug BAFA-Förderung	0 EUR	**Nicht angegeben — Fehler**

Der geltend gemachte Erhöhungsbetrag von 4,50 EUR/m² (353,25 EUR/Monat) ist ohne die Abzüge für Instandhaltung und Fördermittel überhöht. Schätzung:

- Instandhaltungsabzug Dach: ca. 6 % der Dachkosten → geschätzt ca. 25.000 EUR gesamtes Gebäude; Tannenkamp-Anteil ca. 1.550 EUR
- BAFA-Förderung Wärmepumpe (Schätzung 35 % der Wärmepumpenkosten, ca. 85.000 EUR gesamt; Tannenkamp-Anteil ca. 5.250 EUR)
- Bereinigter Anteil Tannenkamp: ca. 47.950 EUR
- Bereinigte Mieterhöhung: $47.950 \times 8 \% / 12 = 319,67 \text{ EUR/Monat} = 4,07 \text{ EUR/m}^2$
- Neue Miete bei korrekter Berechnung: $8,90 + 4,07 = \mathbf{12,97 \text{ EUR/m}^2}$ statt 13,40 EUR/m²

Gesamtbewertung

Der Vermieter kann nach § 559 BGB eine Mieterhöhung geltend machen, sofern die Modernisierung ordnungsgemäß durchgeführt wird. Allerdings ist:

1. die angekündigte Mieterhöhung ohne Instandhaltungs- und Fördermittelabzug überhöht;
2. die Härteeinwand nach § 555d Abs. 2 BGB / § 559 Abs. 4 BGB begrenzt die zulässige Erhöhung für Tannenkamp weiter;
3. ein formelles Verlangen nach § 559b BGB muss die korrekten Abzüge enthalten.

Empfehlung: Vollständige Unterlagen anfordern; förmliches Verlangen abwarten; dann Widerspruch vorbereiten.

10 — Eigenbedarfskündigung (vorbeugend angedroht) — § 573 BGB

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 03.02.2026

Sachverhalt

Im Rahmen eines Telefonats am 12.01.2026 zwischen Herrn Tannenkamp und dem Geschäftsführer Strassburger-Pellbach äußerte Letzterer — laut Mandant —, falls die Modernisierungsmaßnahmen auf Widerstand stoßen sollten, könne „es auch sein, dass unsere Tochter Pelina da einziehen muss“. Tannenkamp hat das Gespräch unmittelbar danach in einer handschriftlichen Notiz dokumentiert; die Notiz liegt zur Akte.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.01.2026 (RA Boden-Kassau) wurde diese Äußerung zunächst als „missverständlich“ bezeichnet und klargestellt, dass „derzeit keine Eigenbedarfskündigung geplant“ sei. Die Androhung wurde damit de facto zurückgenommen, ohne sie förmlich zu widerrufen.

Rechtliche Einordnung

Voraussetzungen Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Der Vermieter kann nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Tochter Pelina Strassburger-Pellbach (geb. 1997) ist Familienangehörige im Sinne dieser Vorschrift.

Voraussetzungen für einen wirksamen Eigenbedarf:

1. Der Bedarf muss ernsthaft, konkret und vernünftig sein.
2. Er muss im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen.
3. Der Vermieter muss die Tochter tatsächlich einziehen lassen wollen (kein vorgeschobener Eigenbedarf).
4. Das Interesse des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist abzuwägen.

Vorbeugender Widerspruch / Härteklausel (§ 574 BGB)

Selbst wenn eine Kündigung ausgesprochen würde, stünde Tannenkamp das Widerspruchsrecht nach § 574 BGB zu. Die Härtegründe (Alter 74, gesundheitliche Einschränkungen, 12 Jahre Wohndauer, Verwurzelung im Kiez) überwiegen das Interesse der Tochter erheblich, insbesondere wenn Pelina Strassburger-Pellbach — wie es naheliegt — alternativ auf dem freien Markt eine Wohnung finden könnte.

Rechtsmissbrauch (§ 242 BGB)

Die zeitliche Koinzidenz zwischen der Meinungsverschiedenheit über die Modernisierung und der Eigenbedarfsandrohung ist auffällig. Sollte eine Kündigung ausgesprochen werden, ist zu prüfen, ob es sich um eine taktische Druckkündigung handelt (sog. „Verdrängungskündigung“), die nach § 242 BGB i.V.m. § 573 BGB rechtsmissbräuchlich und unwirksam wäre. Relevant wäre, ob Pelina

Strassburger-Pellbach tatsächlich Bedarf hat (Wohnsituation, Einkommen, Familienstand untersuchen).

Recherche zu Pelina Strassburger-Pellbach

Stand der Erkenntnisse (über Mieterbund und öffentlich zugängliche Quellen):

- Laut Handelsregistereintrag ist Pelina Strassburger-Pellbach Gesellschafterin der Strassburger Immobilien GmbH zu 25 %.
- Sie ist nach Auskunft des Mieterbunds in einer eigenen Wohnung in Leipzig-Gohlis gemeldet (Mietspiegel-Abfrage mit ihrer Anschrift, abgeglichen mit Einwohnermeldeamt nicht möglich ohne Behördenermächtigung; nur öffentlich Zugängliches ausgewertet).
- Öffentlich zugängliche Social-Media-Profile deuten auf Wohnort in Leipzig-Gohlis hin (Stand 01.2026).

Maßnahmen

1. Sachverhalt dokumentiert und zur Akte genommen.
2. Keine förmliche Kündigung bisher zugegangen — kein sofortiger Handlungsbedarf.
3. Sollte eine Kündigung ausgesprochen werden, wird binnen der Widerspruchsfrist (§ 574b BGB: bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Kündigung) förmlicher Widerspruch erhoben.
4. Bei Verdacht auf vorgeschobenen Eigenbedarf: Beweissicherung (Wohnverhältnisse Pelina, Schadensersatz nach § 574a BGB bei Täuschung).
5. Quartiers-Initiative informiert; politische Öffentlichkeit als ergänzender Schutz.

Aktueller Stand

Die Eigenbedarfsandrohung wurde vom Vermieter zurückgenommen. Sie wird weiterhin beobachtet. Ein formelles Mietverhältnisende ist nicht absehbar. Das Mandat konzentriert sich weiterhin auf Mietminderung und Modernisierungsmieterhöhung.

Datei: 11-schimmel-gutachten-rechtsanwalt-position.md

11 — Schimmelgutachten und rechtliche Position

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 05.02.2026

Gutachter: Dipl.-Ing. Rainer Schollbach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baukonstruktion und Baustoffe, Leipzig

Gutachtauftrag: 19.01.2026

Gutachtenabgabe: 28.01.2026 (Kurzgutachten; Vollgutachten angekündigt bis 28.02.2026)

Zusammenfassung Gutachten Schollbach

Befund

SV Schollbach hat die Wohnung am 23.01.2026 persönlich besichtigt. Er hat folgende Messmethoden eingesetzt:

- Thermografische Aufnahmen der Außenwände (Wärmebildkamera FLIR E75)
- Oberflächenfeuchtemessung (Kapazitives Messgerät Testo 616)
- Luftfeuchtemessprotokoll (Tannenkamp-Eigenprotokoll 14 Tage, Nov.–Dez. 2025 ausgewertet)
- Abstrich Schimmelbefall zur mykologischen Analyse (Labor Umwelthygiene Leipzig GmbH)

Befunde:

Raum	Befundstelle	Wärmebrücken-U-Wert	rel. Luftfeuchte Oberfläche	Schimmelart
Badezimmer	Außenwanddecke NW, Fensterlaibung	0,58 W/(m²K)	bis 98 %	Cladosporium sp haerospermum
Arbeitszimmer	Außenwanddecke NW	0,61 W/(m²K)	bis 95 %	Aspergillus niger

Ursachenbewertung

SV Schollbach kommt zu folgendem Schluss: Die Schimmelbildung ist auf eine baustrukturell bedingte Wärmebrücke zurückzuführen. Die ungedämmte Außenwand aus Vollziegelmauerwerk (ca. 38 cm, Baujahr 1908) weist an den Außenwanddecken einen U-Wert auf, der unter winterlichen Außentemperaturen regelmäßig zu Tauwasserausfall auf der Raumseitenoberfläche führt. Die im Eigenprotokoll Tannenkamp dokumentierte Innenluftfeuchte von durchschnittlich 52 % ist normal und gibt keinen Anhalt für Lüftungsfehler.

Zitat Gutachten (S. 7): „Unter den gemessenen thermischen Bedingungen würde eine Raumlufffeuchte von mindestens 67 % erforderlich sein, um die festgestellten Kondensatmengen zu vermeiden. Eine solche Feuchte liegt erkennbar nicht vor. Die Schadensursache liegt daher ausschließlich in der baustrukturellen Wärmebrücke.“

Rechtliche Würdigung

§ 536 BGB — Mietminderung

Der Schimmelbefund begründet einen Sachmangel der Mietsache, der die Gebrauchstauglichkeit erheblich mindert (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein. Nach dem Gutachten liegt die Ursache nicht im Verhalten des Mieters (kein Lüftungsfehler), sondern im Zustand des Gebäudes.

BGH VIII ZR 271/17

Das Gutachten ist konsistent mit der BGH-Rechtsprechung (VIII ZR 271/17, Urt. v. 05.12.2018): Die Darlegungs- und Beweislast für einen Lüftungsfehler liegt beim Vermieter. Das Gutachten schließt diesen aus. Damit ist die Minderungsberechtigung des Mandanten vollständig belegt.

§ 536a BGB — Schadensersatz

Darüber hinaus können Schadensersatzansprüche nach § 536a BGB bestehen, da der Vermieter den Mangel trotz Kenntnis (Mängelanzeigen August und September 2025) nicht beseitigt hat. Als Schaden kommen in Betracht:

- Kosten der eigenen Feuchtemessung (Bautrocknung Lehmann GmbH, November 2025): 380,00 EUR

- Kosten des Sachverständigengutachtens (Schollbach, vorläufig): 1.240,00 EUR (netto)
- Kosten der Raumreinigung und Schimmelentfernung (soweit Mandant vorgeht): noch nicht bezifferbar
- Immaterielle Beeinträchtigungen: in der Wohnung nicht isoliert geltend zu machen; aber bei Gesundheitsschäden (Aspergillus niger hat Krankheitspotenzial) möglich

§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB — Außerordentliche Kündigung

Die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung wegen eines erheblichen Mangels liegen theoretisch vor, werden aber nicht angestrebt (Tannenkamp möchte die Wohnung behalten).

Prozessualer Einsatz des Gutachtens

Das Gutachten wird als Anlage zur Klageschrift (AG Leipzig 1 C 417/26) eingereicht. SV Schollbach ist als sachverständiger Zeuge für eine eventuelle Beweisaufnahme benannt. Das Vollgutachten (geplant 28.02.2026) wird die Thermografiebilder und Laborergebnisse vollständig enthalten.

Reaktion Vermieter auf Gutachten

RA Boden-Kassau hat mit Schreiben vom 14.02.2026 das Gutachten Schollbach als „nicht schlüssig“ bezeichnet und angekündigt, einen eigenen Gegenschachverständigen zu beauftragen. Das Gegengutachten ist bisher nicht vorgelegt worden. Die Klageschrift wurde am 03.03.2026 trotzdem eingereicht, da das Vollgutachten Schollbach überzeugend und das Gegengutachten nicht termingerecht angekündigt war.

Datei: 12-anhoerung-vermieter-strassburger-antwort.md

12 — Anhörung Vermieter / Antwort Strassburger

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 15.02.2026

Gegenstand: Anwaltliches Forderungsschreiben vom 28.01.2026; Antwort RA Boden-Kassau vom 14.02.2026

Anwaltliches Forderungsschreiben (28.01.2026)

Mit Schreiben vom 28.01.2026 hat RAin Dr. Kupfer-Pfaff im Namen von Herrn Tannenkamp folgende Ansprüche geltend gemacht:

1. **Mietminderung 12 % rückwirkend ab 12.08.2025** — Geltendmachung rückständiger Miete von 461,10 EUR (5,5 Monate × 83,84 EUR/Monat); fortlaufende Minderung erklärt.
2. **Mangelbeseitigung Schimmel** — Fristsetzung bis 28.02.2026 zur Durchführung fachgerechter Schimmelsanierung einschließlich Ursachenbeseitigung (Wärmebrücke).
3. **Herausgabe der Betriebskosten-Belege 2024** — Fristsetzung bis 10.02.2026; Belegeinsicht am Sitz der Verwaltung zu ermöglichen.
4. **Beanstandung Aufzugskosten** — Anerkennung der fehlerhaften Umlage auf EG-Mieter; Korrektur der Abrechnung.

5. **Gegendarstellung zur Eigenbedarfsandrohung** — Dokumentation, dass die mündliche Äußerung vom 12.01.2026 keine Rechtsgrundlage hat.

6. **Nachweis BAFA-Fördermittel** — Vorlage der Fördermittelanträge im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme.

Antwort RA Boden-Kassau (14.02.2026)

RA Dr. Ferdinand Boden-Kassau, Boden-Kassau Rechtsanwälte, Peterssteinweg 12, 04107 Leipzig, antwortete mit Schreiben vom 14.02.2026. Inhalt (zusammengefasst):

Zu Mietminderung und Schimmel

> „Unser Mandant bestreitet, dass die Schimmelbildung auf baustrukturelle Ursachen zurückzuführen ist. Das Gutachten Schollbach ist nicht schlüssig und beruht auf einseitig gesetzten Messzeitpunkten. Unser Mandant wird ein Gegengutachten beauftragen. Bis zur Klärung wird die geltend gemachte Minderung nicht anerkannt.“

> „Ferner wird darauf hingewiesen, dass Herr Tannenkamp bereits in der Vergangenheit auf die Notwendigkeit regelmäßigen Lüftens hingewiesen wurde. Das Bad verfügt über kein mechanisches Lüftungssystem, was es dem Mieter umso mehr zur Pflicht macht, ausreichend zu lüften.“

Kommentar RAin Kupfer-Pfaff: Diese Argumentation entspricht der üblichen Defensivposition des Vermieters, ist aber nach BGH VIII ZR 271/17 nicht überzeugend, solange das Lüftungsverhalten des Mieters unauffällig ist (belegt durch Eigenprotokoll und Gutachten Schollbach).

Zu Betriebskosten

> „Eine Belegeinsicht ist grundsätzlich möglich. Wir bitten um Terminabsprache mit der Verwaltung. Die Umlage der Aufzugskosten entspricht dem im Mietvertrag vereinbarten Verteilerschlüssel 'nach Wohnfläche'. Ob EG-Mieter den Aufzug nutzen können, ist irrelevant, wenn der Mietvertrag keine Ausnahme vorsieht.“

Kommentar RAin Kupfer-Pfaff: Diese Auffassung ist rechtlich falsch. BGH VIII ZR 103/14 ist eindeutig: Eine vertragliche Umlage-Vereinbarung, die den gesetzlichen Vorgaben der BetrKV widerspricht, ist unwirksam. Die EG-Mieter haben keinen Zugang zum Aufzug — die Umlage ist unzulässig, unabhängig vom Mietvertragstext.

Zu Eigenbedarf

> „Die bei einem Telefongespräch gefallene Äußerung ist aus dem Zusammenhang gerissen worden und hatte keine rechtliche Bedeutung. Eine Eigenbedarfskündigung ist derzeit nicht geplant.“

Zu BAFA-Fördermitteln

> „Die Fördermittelplanung ist vertraulich und betrifft ausschließlich die interne Planung unseres Mandanten. Eine Offenlegungspflicht gegenüber dem Mieter besteht nicht.“

Kommentar RAin Kupfer-Pfaff: Dies ist falsch — § 559a Abs. 2 BGB verpflichtet den Vermieter, im späteren Mieterhöhungsverlangen die in Anspruch genommenen Fördermittel anzugeben. Eine vorherige Auskunftspflicht lässt sich aus der allgemeinen Treuepflicht ableiten; das wird im Klageverfahren relevant.

Ergebnis der vorgerichtlichen Anhörung

Keine einvernehmliche Einigung erzielt. Alle wesentlichen Ansprüche wurden zurückgewiesen. Klagerhebung wird vorbereitet (Aktenstück 13).

13 — Klageschrift Amtsgericht Leipzig — Mietminderung

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Gericht: Amtsgericht Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

Aktenzeichen (nach Zustellung): 1 C 417/26

Eingereicht: 03.03.2026

Streitwert: 6.517,92 EUR (Berechnung s.u.)

Rubrum

Kläger: Hannes Tannenkamp, Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig — vertreten durch: RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff, Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner, Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig

Beklagte: Strassburger Immobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach, Käthe-Kollwitz-Str. 84, 04109 Leipzig

Anträge

Der Kläger beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger **461,10 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2026 zu zahlen (rückständige Mietminderung für den Zeitraum 12.08.2025 bis 31.01.2026).
2. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Nettokaltmiete für die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig, um **12 %** zu mindern, solange die Schimmelschäden im Badezimmer (Außenwanddecke Nordwest, Fensterlaibung) und im Arbeitszimmer (Außenwanddecke Nordwest) nicht fachgerecht beseitigt sind.
3. Die Beklagte wird verurteilt, die Schimmelschäden in den unter Antrag 2 bezeichneten Bereichen innerhalb von 6 Wochen nach Rechtskraft dieses Urteils fachgerecht und dauerhaft zu beseitigen, einschließlich Sanierung der Ursache (Wärmebrücke durch ungedämmte Außenwand).
4. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger Schadensersatz in Höhe von **1.620,00 EUR** (Kosten Sachverständigengutachten Schollbach 1.240,00 EUR + Feuchtemessung Lehmann GmbH 380,00 EUR) zu zahlen.
5. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Streitwertberechnung

Position	Wert
Rückständige Minderung (Antrag 1)	461,10 EUR

Position	Wert
Feststellung laufende Minderung (12 x 83,84 EUR/Monat; Jahreswert)	1.006,08 EUR
Mangelbeseitigungsanspruch (Schätzung Sanierungskosten)	3.430,74 EUR
Schadensersatz (Antrag 4)	1.620,00 EUR
Gesamtstreitwert	**6.517,92 EUR**

Zuständigkeit AG Leipzig nach § 23 Nr. 2a GVG i.V.m. § 29a ZPO (Mietsachen bis 5.000 EUR Streitwert oder Mietverhältnis-Streitigkeiten grundsätzlich beim AG) — AG Leipzig hat sachliche und örtliche Zuständigkeit.

Sachvortrag (Kurzfassung)

Der Kläger bewohnt die streitgegenständliche Wohnung seit dem 01.03.2014. Seit August 2025 treten erhebliche Schimmelschäden im Badezimmer und im Arbeitszimmer auf, die auf eine baustrukturelle Wärmebrücke an der ungedämmten Außenwand zurückzuführen sind. Der Kläger hat den Mangel mit Einschreiben vom 12.08.2025 und 03.09.2025 angezeigt. Die Beklagte hat keine Mangelbeseitigung veranlasst, sondern den Kläger pauschal auf vermeintliche Lüftungsfehler verwiesen. Das Sachverständigengutachten des öbvSV Dipl.-Ing. Schollbach vom 28.01.2026 belegt, dass das Lüftungsverhalten des Klägers unauffällig ist und die Schadensursache allein in der Gebäudestruktur liegt.

Der Kläger hat am 28.01.2026 die Minderung schriftlich erklärt und die Beseitigung des Mangels unter Fristsetzung bis zum 28.02.2026 verlangt. Die Beklagte hat beide Forderungen mit anwaltlichem Schreiben vom 14.02.2026 zurückgewiesen.

Beweisangebote

- Zeugnis: Dipl.-Ing. Rainer Schollbach (Sachverständiger)
- Urkunden: Gutachten Schollbach (Anlage K3), Einschreiben Mängelanzeigen August und September 2025 (Anlagen K1 und K2), Messprotokoll Lehmann GmbH (Anlage K4), Eigenprotokoll Luftfeuchtigkeit (Anlage K5), Schreiben RA Boden-Kassau vom 14.02.2026 (Anlage K6)
- Augenschein: Besichtigung der Wohnung durch das Gericht

Kostenhinweis

Gerichtsgebühren bei Streitwert 6.517,92 EUR nach GKG: Verfahrensgebühr $3,0 \times 334,00 \text{ EUR} = \text{ca. } 1.002,00 \text{ EUR}$ (vorläufige Schätzung). Anwaltsgebühren nach RVG: Prozessgebühr $1,3 \times \text{VV } 1008 \text{ bei GW } 6.500 \text{ EUR} = \text{ca. } 729,23 \text{ EUR netto}$. Deckungszusage DEVK erteilt am 20.02.2026.

Datei: 14-schriftsatz-anwalt-vermieter-rosenbluete.md

14 — Klageerwiderung RA Dr. Boden-Kassau (Vermieterseite)

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Gegenseite AZ: BK-2026-0882

Eingegangen: 08.04.2026

Gericht: AG Leipzig 1 C 417/26

Rubrum

Für die Beklagte Strassburger Immobilien GmbH: RA Dr. Ferdinand Boden-Kassau, Boden-Kassau Rechtsanwälte, Peterssteinweg 12, 04107 Leipzig.

Anträge Gegenseite

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Vortrag der Beklagten (Zusammenfassung)

Zu Antrag 1 und 2 (Mietminderung)

Die Beklagte bestreitet, dass die Schimmelbildung auf baustrukturelle Ursachen zurückzuführen ist. Hierzu legt die Beklagte ein Gegengutachten des Dipl.-Ing. Markus Breitfeld, SV für Bauschäden, Dresden, vom 20.03.2026 vor (Anlage B1). Gutachter Breitfeld kommt zu folgendem Ergebnis:

> „Eine abschließende Bewertung ist ohne Längzeitaufzeichnung der Raumklimadaten über mindestens 8 Wochen nicht möglich. Die vorliegenden Messdaten des Klägers reichen nicht aus, um einen Lüftungsfehler auszuschließen. Das Badezimmer weist nur eine natürliche Lüftung auf (Fenster), was eine erhöhte Nutzerverantwortung begründet.“

Ferner führt RA Boden-Kassau aus: Der Kläger hat in seinem Eigenprotokoll nicht nachvollziehbar dokumentiert, wie oft und wie lange gelüftet wurde. Das bloße Messen der Raumluftfeuchte reicht nicht, um ein aktives Lüftungsverhalten zu belegen.

Zu Antrag 3 (Mangelbeseitigung)

Die Beklagte bestreitet die Kausalität. Selbst wenn eine Wärmebrücke vorhanden sei, sei diese als bauartbedingte Eigenschaft eines Gründerzeitgebäudes nicht zwingend vom Vermieter zu beseitigen, wenn sie bei Vertragsschluss bereits vorlag. Die Beklagte verweist auf § 536b BGB: Der Kläger habe die Wohnung im Zustand von 2014 gemietet.

Kommentar RAin Kupfer-Pfaff (intern): Dieses Argument ist unzutreffend. § 536b BGB setzt voraus, dass der Mangel bei Vertragsschluss bekannt war. Tannenkamp hat bei Einzug keine Schimmelbildung festgestellt; die Wärmebrücke hat sich erst bei veränderten klimatischen Bedingungen (besonders kalte Winter 2023/2024 und 2024/2025) als schadensträchtig erwiesen. Außerdem schließt die Kenntnis einer Wärmebrücke als abstrakte Eigenschaft nicht die Kenntnis konkreter Schimmelschäden aus.

Zu Antrag 4 (Schadensersatz)

Die Beklagte bestreitet die Angemessenheit der Sachverständigenkosten und weist darauf hin, dass der Kläger das Gutachten ohne vorherige Aufforderung an den Vermieter in Auftrag gegeben habe. Der Kausalzusammenhang zwischen einer angeblichen Pflichtverletzung der Beklagten und den Gutachterkosten sei nicht belegt.

Beweisangebote Beklagte

- Sachverständigengutachten Breitfeld (Anlage B1)
- Zeugin: Hausverwalterin Frau Monika Jablonski (zur internen Schadensbearbeitung)
- Sachverständigenbeweis: Antrag auf gerichtliche Einholung eines weiteren SV-Gutachtens zur Frage der Schadensursache

Interne Bewertung durch RAin Kupfer-Pfaff

Das Gegengutachten Breitfeld ist schwach. Es enthält keine eigene Thermografieaufnahme und keine eigene Luftfeuchtemessung. Es beschränkt sich auf die Kritik an der Methodik Schollbachs, ohne eigene Befunde zu erheben. Die Behauptung, ein 8-wöchiges Raumklima-Langzeitmessprotokoll sei erforderlich, findet in der BGH-Rechtsprechung keine Stütze (BGH VIII ZR 271/17 verlangt keine bestimmte Messdauer, sondern eine plausible Darlegung des Nutzerverhaltens).

Die Replik (Aktenstück 15) wird diese Punkte aufgreifen und das Vollgutachten Schollbach (eingegangen 04.03.2026) als weiteres Beweismittel einführen.

Datei: 15-replik-mandant-tannenkamp.md

15 — Replik Mandant Tannenkamp

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Gericht: AG Leipzig 1 C 417/26

Eingereicht: 25.04.2026

Einleitung

Die Klageerwidern der Beklagten (Schriftsatz RA Dr. Boden-Kassau vom 08.04.2026) gibt Anlass zu folgenden ergänzenden Ausführungen.

Zu den Ausführungen über das Gegengutachten Breitfeld

Das von der Beklagten vorgelegte Gutachten Breitfeld (Anlage B1) ist methodisch unzureichend und kann die Feststellungen des öbvSV Schollbach nicht erschüttern. Im Einzelnen:

1. Keine eigene Messung Der Gutachter Breitfeld hat die Wohnung nach eigener Aussage am 15.03.2026 für ca. 45 Minuten besichtigt, jedoch keine eigenen Thermografieaufnahmen erstellt und keine Oberflächenfeuchtemessung vorgenommen. Sein Gutachten beruht ausschließlich auf der Sichtung des Gutachtens Schollbach und einer eigenen Beurteilung der Fotos. Dies entspricht keiner eigenständigen Befunderhebung.

2. Anforderungen an den Nachweis eines Lüftungsfehlers Der BGH hat in der Entscheidung VIII ZR 271/17 (Urt. v. 05.12.2018) klargestellt: Der Vermieter muss den Lüftungsfehler des Mieters konkret belegen. Der pauschale Hinweis, das Eigenprotokoll des Klägers sei methodisch unzureichend, reicht nicht aus. Die Beklagte hätte darlegen müssen, wie häufig und in welchem Umfang gelüftet werden müsste, um die gemessene Wärmebrücke schadensneutral zu halten — das Gegengutachten enthält hierzu keine Angaben.

3. Vollgutachten Schollbach Mit dieser Replik wird das Vollgutachten Schollbach vom 04.03.2026 (Anlage K7, 38 Seiten + Thermografiebilder + Laborbericht) eingereicht. Dieses enthält:

- 24 Thermografieaufnahmen vom 23.01.2026 (bei Außentemperatur -4 °C)
- Laboranalyse der Abstriche durch Umwelthygiene Leipzig GmbH (Anlage K8)
- Berechnung des notwendigen Lüftungsvolumens zum Vermeiden von Tauwasserausfall an der Wärmebrücke: 4,8-facher Luftwechsel pro Stunde wäre erforderlich — dies ist in einer normalen Wohnsituation nicht zumutbar und entspricht keiner allgemeinen Lüftungspflicht des Mieters.

Zu § 536b BGB (Kenntnis bei Vertragsschluss)

Die Beklagte behauptet, die Wärmebrücke sei schon beim Einzug 2014 vorhanden gewesen und daher dem Kläger bekannt. Dies ist rechtlich und tatsächlich unzutreffend:

1. **Tatsächlich:** In den Jahren 2014 bis 2024 (10 Jahre) ist kein Schimmelschaden aufgetreten. Die Wärmebrücke hat sich erst in den besonders kalten Wintern 2023/24 und 2024/25 als schadensrelevant erwiesen.

2. **Rechtlich:** § 536b BGB setzt positive Kenntnis des konkreten Mangels voraus, nicht die abstrakte Kenntnis von Baukonstruktionseigenschaften. Die bloße Möglichkeit, dass eine Außenwand kälter als die Raumluft ist, begründet keine Kenntnis eines Schimmelbefalls.

3. **Rechtsprechung:** LG Berlin 65 S 183/17: Das Bewohnen einer Altbauwohnung verschafft dem Mieter keine Kenntnis von Schimmelpotenzial in der Sinne des § 536b BGB.

Zu Schadensersatz und Sachverständigenkosten

Die Sachverständigenkosten waren zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlich (§ 249 BGB). Der Kläger hatte nach zweimaliger schriftlicher Mängelanzeige und Ablehnung durch den Vermieter keine andere Möglichkeit als ein Sachverständigengutachten in Auftrag zu geben, um die Mangelursache zu belegen. Die Kosten entsprechen dem ortsüblichen Honorar (HOAI-analog: Grundleistungen Gutachten SV Schollbach; Honorarrechnung liegt als Anlage K9 vor).

Beweisantrag: Gerichtliches SV-Gutachten

Der Kläger schließt sich dem Antrag auf gerichtliche Einholung eines Sachverständigengutachtens insofern an, als er beantragt, dem Sachverständigen auch die Aufgabe zu übertragen, festzustellen, ob das Lüftungsverhalten des Klägers ursächlich für den Schimmelschaden war. Das gerichtliche Gutachten soll die Frage auf Grundlage der vorliegenden Messprotokolle und einer neuerlichen Besichtigung beantworten.

Ergebnis

Die Beklagte hat keine substanziellen Einwände erhoben, die die Begründetheit der Klage in Frage stellen. Der Kläger hält alle Anträge vollumfänglich aufrecht.

Datei: 16-gerichtlicher-vergleichsvorschlag.md

16 — Gerichtlicher Vergleichsvorschlag

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Gericht: AG Leipzig 1 C 417/26

Richter: RiAG Hendrik Wohlmuth

Datum des Hinweises: 22.05.2026 (nach mündlicher Verhandlung, vgl. Aktenstück 17)

Vergleichsvorschlag des Gerichts

Richter Wohlmuth hat nach der mündlichen Verhandlung vom 22.05.2026 folgenden Vergleichsvorschlag unterbreitet (protokolliert, vgl. Protokoll Aktenstück 17):

> „Das Gericht regt an, dass die Parteien folgende gütliche Einigung in Betracht ziehen: > > 1. Die Beklagte verpflichtet sich, innerhalb von 8 Wochen ab Vergleichsschluss eine fachgerechte Schimmelsanierung in den betroffenen Bereichen (Bad und Arbeitszimmer) durchzuführen, einschließlich einer dauerhaften Ursachenbeseitigung nach Maßgabe des Gutachtens Schollbach. > > 2. Der Kläger erhält einen einmaligen Ausgleichsbetrag von 700 EUR als Anerkennung der Beeinträchtigung (ohne Anerkennung einer Rechtspflicht). > > 3. Über die Minderungsquote wird mit dem Vergleich keine Regelung getroffen; das Gericht geht davon aus, dass nach Mangelbeseitigung die Minderungsfrage gegenstandslos wird. > > 4. Die Kostenteilung: Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben. > > 5. Hinsichtlich der Modernisierungsankündigung und der angekündigten Mieterhöhung entfaltet der Vergleich keine Bindungswirkung — diese Fragen bleiben einem gesonderten Verfahren vorbehalten.“

Bewertung durch RAin Kupfer-Pfaff

Vorteile des Vergleichs

- Schnelle Mangelbeseitigung ohne weiteren Rechtsmittelzug
- Ausgleich von 700 EUR (deckt Lehmann-Feuchtemessung vollständig)
- Sicherheit: Bei Ablehnung und Unterliegen im Urteil könnte das Gericht eine niedrigere Minderungsquote festsetzen

Nachteile des Vergleichs

- Kein Ersatz der SV-Kosten Schollbach (1.240 EUR offen)
- Keine Feststellung der Minderungsquote für rückwirkenden Zeitraum — keine Grundlage für Rückforderung der bereits einbehaltenen Minderungen
- Kostenaufhebung: Kläger trägt seine Anwaltskosten trotz wahrscheinlichem Obsiegen selbst (nach RVG ca. 729 EUR Prozessgebühr)
- Die Kernansprüche wegen Betriebskosten bleiben unberührt

Empfehlung an Mandant

Nach Rücksprache mit Herrn Tannenkamp (Telefonat 26.05.2026) lehnt dieser den Vergleich ab. Begründung des Mandanten: Er möchte eine gerichtliche Feststellung der Minderungsquote, da diese für spätere Auseinandersetzungen mit dem Vermieter (insbesondere im Zuge der angekündigten Modernisierungsmieterhöhung) wichtig sei. Außerdem sei ein Vergleich ohne vollständige Kostenerstattung für ihn nicht befriedigend.

Reaktion Gegenseite

RA Dr. Boden-Kassau erklärte namens der Beklagten: Der Vergleich komme nur in Betracht, wenn Punkt 3 dahingehend abgeändert werde, dass eine Minderungsquote ausdrücklich für die Vergangenheit ausgeschlossen werde. Da der Kläger dies nicht akzeptiert und der Vermieter eine Feststellung der Minderungsquote verhindern will, scheitert der Vergleich an den unvereinbaren Interessen beider Parteien.

Ergebnis

Kein Vergleich. Das Gericht bestimmte neuen Verhandlungstermin und Beweisaufnahme: SV Schollbach als Zeuge geladen für den 12.08.2026. Das Urteil erging am 14.09.2026 (Aktenstück 18).

Datei: 17-protokoll-muendliche-verhandlung.md

17 — Protokoll Mündliche Verhandlung AG Leipzig 1 C 417/26

Gericht: Amtsgericht Leipzig, Sitzungssaal 204, Bernhard-Göring-Str. 64

Aktenzeichen: 1 C 417/26

Termin: Freitag, 22. Mai 2026, 10:15 Uhr

Richter: RiAG Hendrik Wohlmuth

Protokollführerin: JA Sandra Klemm

Erschienene

Person	Eigenschaft
RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff	Prozessbevollmächtigte des Klägers
Hannes Tannenkamp	Kläger, persönlich erschienen
RA Dr. Ferdinand Boden-Kassau	Prozessbevollmächtigter der Beklagten
— (Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach nicht erschienen)	Beklagte nicht persönlich

Verlauf der Verhandlung

10:15 Uhr — Eröffnung Der Vorsitzende eröffnet die Verhandlung, stellt die Anwesenheiten fest und liest den Klageantrag vor.

10:20 Uhr — Erörterung Sach- und Streitstand Richter Wohlmuth stellt fest, dass das Gericht den Sachverhalt weitgehend als unstreitig betrachtet: Das Vorliegen von Schimmelschäden im Bad und Arbeitszimmer sei durch Fotos, Eigenprotokoll und Gutachten Schollbach gut dokumentiert. Die Streitfrage sei im Kern: Ist die Ursache baustrukturell oder auf das Nutzerverhalten zurückzuführen?

Richter Wohlmuth: „Das Gutachten Breitfeld überzeugt das Gericht nicht, da es keine eigene Befunderhebung enthält. Das Gericht neigt dazu, dem Gutachten Schollbach zu folgen, sofern keine gewichtigen Einwände erhoben werden.“

RA Boden-Kassau: „Wir beantragen die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens. Der Lüftungsfehler des Klägers kann nur durch Langzeitmessung ausgeschlossen werden.“

Richter Wohlmuth: „Das gerichtliche Gutachten ist grundsätzlich möglich, würde das Verfahren aber erheblich verlängern. Ich rege an, die Parteien mögen zunächst die Möglichkeit eines Vergleichs prüfen.“

10:45 Uhr — Vergleichsgespräch (nicht öffentlich, protokolliert in Kurzform) Auf Bitten des Richters unterbrach die Verhandlung für 20 Minuten. Die Parteien traten in direkte Gespräche. Kein Ergebnis.

11:05 Uhr — Rückkehr, Vergleichsvorschlag des Gerichts Richter Wohlmuth unterbreitet den Vergleichsvorschlag (s. Aktenstück 16).

RAin Kupfer-Pfaff: „Ich werde meinen Mandanten informieren und bis zum 31.05.2026 Rückmeldung geben.“ RA Boden-Kassau: „Die Beklagte benötigt ebenfalls Bedenkzeit bis 31.05.2026.“

11:15 Uhr — Ladung SV Schollbach Da kein Vergleich absehbar, bestimmt Richter Wohlmuth:

- Sachverständiger Schollbach wird als sachverständiger Zeuge zur Beweisaufnahme geladen: Termin 12.08.2026, 09:30 Uhr.
- Das Gericht beabsichtigt, auf Grundlage der mündlichen Anhörung SV Schollbach und der vorgelegten Gutachten ein Urteil zu fällen.

11:20 Uhr — Schluss der Verhandlung

Beschlüsse / Hinweise des Gerichts

1. Schriftsatzfrist für Parteien nach Beweisaufnahme: 2 Wochen nach Termin 12.08.2026.
2. Urteilsverkündung: In der Verhandlung vom 12.08.2026 oder durch Einzelrichterbeschluss mit Zustellung.
3. Gericht weist darauf hin, dass eine Minderungsquote von 10–12 % bei nachgewiesener baustruktureller Ursache in der Rechtsprechung üblich ist.

Protokoll der Beweisaufnahme vom 12.08.2026

Zeuge: Dipl.-Ing. Rainer Schollbach (öbvSV)

SV Schollbach bestätigte seine gutachterlichen Feststellungen und erläuterte die Thermografieaufnahmen. Auf Befragen von RA Boden-Kassau, ob ein intensiveres Lüften theoretisch die Kondensation verhindert hätte, antwortete SV Schollbach:

> „Technisch wäre ein Luftwechsel von ca. 4,8-fach pro Stunde notwendig. Dies entspricht etwa dem Öffnen aller Fenster gleichzeitig für mehrere Stunden täglich. Diese Anforderung übersteigt jede

zumutbare Lüftungsobliegenheit und entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1946-6). Das Bad ist für normales Wohnnutzungsverhalten ausgelegt."

RA Boden-Kassau: Keine weiteren Fragen. RAin Kupfer-Pfaff: Keine weiteren Fragen.

Richter Wohlmuth: „Das Gericht nimmt die Aussage zur Kenntnis. Urteil ergeht am 14.09.2026."

Datei: 18-urteil-amtsgericht-leipzig-1-c-417-26.md

18 — Urteil Amtsgericht Leipzig 1 C 417/26

Gericht: Amtsgericht Leipzig

Aktenzeichen: 1 C 417/26

Verkündet: 14. September 2026

Rechtskraft: Teilweise (Teile des Urteils sind durch Berufung des Vermieters angefochten)

Richter: RiAG Hendrik Wohlmuth

Im Namen des Volkes

URTEIL

In dem Rechtsstreit

Hannes Tannenkamp, Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig — **Kläger** —
gegen

Strassburger Immobilien GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Klaus-Ulrich
Strassburger-Pellbach, Käthe-Kollwitz-Str. 84, 04109 Leipzig — **Beklagte** —

hat das Amtsgericht Leipzig durch den Richter am Amtsgericht Wohlmuth am 14. September 2026 für
Recht erkannt:

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger **461,10 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2026 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Nettokaltmiete für die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig, um **12 %** zu mindern, solange die Schimmelschäden im Badezimmer und im Arbeitszimmer nicht fachgerecht beseitigt sind.
3. Die Beklagte wird verurteilt, die Schimmelschäden in den im Tenor zu 2 bezeichneten Bereichen innerhalb von 8 Wochen nach Rechtskraft dieses Urteils fachgerecht zu beseitigen.
4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. (Schadensersatz Sachverständigenkosten: Anspruch auf Erstattung der Schollbach-Kosten besteht nur in Höhe von **930,00 EUR** — nur insoweit schlüssig begründet; Feuchtemesskosten Lehmann GmbH 380,00 EUR: abgewiesen, da diese vor Mandatsübernahme entstanden und dem Kläger insoweit kein Schadensersatzanspruch aus § 536a BGB zusteht, weil die Ersatzvornahme eigenmächtig ohne Fristsetzung erfolgte.)
5. Von den Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte 85 % zu tragen, der Kläger 15 %.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden.

Tatbestand (Kurzfassung)

Der Kläger bewohnt die Wohnung im 3. OG links des Anwesens Rosenblütenstraße 17, Leipzig-Plagwitz seit dem 01.03.2014. Seit August 2025 traten Schimmelschäden im Badezimmer und im Arbeitszimmer auf. Der Kläger zeigte diese Mängel dem Vermieter schriftlich an; eine Mangelbeseitigung erfolgte nicht. Der Kläger beauftragte auf eigene Kosten den Sachverständigen Schollbach, der die Schimmelursache auf eine Wärmebrücke in der ungedämmten Außenwand zurückführte.

Entscheidungsgründe (Kurzfassung)

Das Gericht folgt dem Sachverständigengutachten Schollbach. Der Zeuge Schollbach hat seine Feststellungen in der Beweisaufnahme vom 12.08.2026 überzeugend und nachvollziehbar erläutert. Das Gegengutachten Breitfeld enthält keine eigenständige Befunderhebung und ist daher nicht geeignet, die Feststellungen Schollbachs zu erschüttern.

Die Minderungsquote von 12 % ist angemessen. Das Gericht orientiert sich an der Rechtsprechung vergleichbarer Gerichte (LG Berlin 65 S 183/17: 10 % für Schimmel im Bad; AG München 411 C 12003/19: 8 % für Schimmel im Kinderzimmer; Kumulierung auf 12 % erscheint sachgerecht).

Die Beklagte hat die Ursache trotz Kenntnis des Mangels nicht beseitigt (§ 536a BGB, Haftung ab Kenntnis). Die Sachverständigenkosten Schollbach sind als Schadensersatz teilweise erstattungsfähig. Hinsichtlich der Feuchtemesskosten Lehmann GmbH fehlt es an einer vorherigen Fristsetzung.

Die Feststellung der Modernisierungsmieterhöhung war nicht Gegenstand der Klage und wird in diesem Urteil nicht entschieden.

Berufung

Das Urteil ist dem RA Boden-Kassau am 22.09.2026 zugestellt worden. Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 21.10.2026 Berufung beim Landgericht Leipzig eingelegt (LG Leipzig 6 S 184/26). Streitpunkt der Berufung: Minderungsquote und Mangelbeseitigungspflicht. Die Beklagte bestreitet weiterhin die baustrukturelle Kausalität (Aktenstück 19).

Datei: 19-berufung-landgericht-leipzig.md

19 — Berufung Landgericht Leipzig 6 S 184/26

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Gericht: Landgericht Leipzig, 6. Zivilkammer (Berufungskammer für Mietsachen)

Aktenzeichen: LG Leipzig 6 S 184/26

Berufungskläger: Strassburger Immobilien GmbH (Beklagte des Ausgangsverfahrens)

Berufungsbeklagter: Hannes Tannenkamp (Kläger des Ausgangsverfahrens)

Berufungseinlegung: 21.10.2026 (innerhalb der Monatsfrist, § 517 ZPO)

Berufungsbegründung eingegangen: 20.11.2026

Berufungsanträge der Beklagten (Berufungsklägerin)

1. Das Urteil des AG Leipzig vom 14.09.2026 (1 C 417/26) wird aufgehoben, soweit die Beklagte zur Zahlung von 461,10 EUR verurteilt wurde.
2. Die Feststellung zur Minderungsquote von 12 % wird aufgehoben.
3. Die Verpflichtung zur Mangelbeseitigung wird aufgehoben.
4. Der Kläger trägt die Kosten beider Instanzen.

Berufungsbegründung (Zusammenfassung)

RA Dr. Boden-Kassau trägt vor:

Rüge 1: Unzureichende Würdigung des Gegengutachtens Das erstinstanzliche Gericht habe das Gutachten Breitfeld zu Unrecht als methodisch unzureichend abgetan. Breitfeld sei ebenfalls qualifizierter Sachverständiger. Das Gericht hätte stattdessen ein gerichtliches Obergutachten einholen müssen. Durch die Ablehnung dieses Antrags sei das rechtliche Gehör der Beklagten verletzt (Art. 103 Abs. 1 GG, § 286 ZPO).

Rüge 2: Fehlerhafter Minderungsmaßstab Die festgestellte Minderungsquote von 12 % sei zu hoch. Das Gericht habe die Gesamtbeeinträchtigung der Wohnung überbewertet. Der Schimmel betreffe lediglich ca. 0,15 m² im Badezimmer und ca. 0,35 m² im Arbeitszimmer — zusammen 0,5 m² von 78,5 m² Wohnfläche (0,64 % der Fläche). Eine Minderung von 12 % sei unverhältnismäßig.

Rüge 3: Mangelbeseitigungspflicht Das Gericht habe zu Unrecht die vollständige Dämmung der Außenwand als geschuldete Mangelbeseitigung angesehen. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichte den Vermieter zur Erhaltung in vertragsgemäßigem Zustand — nicht zur Aufrüstung auf einen Standard, der bei Vertragsschluss nicht vorhanden war. Die Wärmedämmung sei eine Modernisierungsmaßnahme (§ 555b BGB), die der Vermieter separat ankündigen dürfe.

Berufungserwiderung durch RAin Kupfer-Pfaff (Entwurf, noch einzureichen bis 20.12.2026)

Zu Rüge 1

Der Antrag auf Einholung eines gerichtlichen Gutachtens wurde gestellt, aber das Gericht hat diesen nach pflichtgemäßem Ermessen abgelehnt — dies ist prozessrechtlich zulässig (§ 144 ZPO). Das Gericht kann nach § 286 ZPO die vorliegenden Sachverständigengutachten frei würdigen und einem von ihnen folgen. Eine Pflicht zur Einholung eines dritten Gutachtens besteht nicht, wenn das Gericht dem ersten Gutachten überzeugend folgt.

Zu Rüge 2

Die Minderungsquote bemisst sich nicht nach der betroffenen Fläche, sondern nach der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Bad und Schlafzimmer/Arbeitszimmer sind Kernräume einer Wohnung. Ein Schimmelbefall in diesen Räumen beeinträchtigt die Nutzbarkeit erheblich und birgt gesundheitliche Risiken (*Aspergillus niger* hat nachgewiesenes allergenes Potenzial). Die Minderungsquote von 12 % ist im Einklang mit der Rechtsprechung des LG Berlin (65 S 183/17: 10 % für Schimmel im Bad allein; hier: Schimmel in zwei Räumen, daher 12 % gerechtfertigt).

Zu Rüge 3

Der Vermieter schuldet nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Erhaltung der Wohnung in einem Zustand, der vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Wenn die Außenwand des Gebäudes eine baustrukturelle Eigenschaft aufweist, die dauerhaft zu Schimmelbildung führt, muss der Vermieter diese Eigenschaft beseitigen — unabhängig davon, ob er dies als Modernisierung ausgestaltet oder als Instandhaltung. Der Mieter hat Anspruch auf Mangelfreiheit, nicht auf bloße Schimmelbeseitigung ohne Ursachenbeseitigung.

Verfahrensstand

Berufung anhängig beim LG Leipzig 6. Zivilkammer. Verhandlungstermin: geplant Februar 2027.
Berufungserwiderung durch RAin Kupfer-Pfaff bis 20.12.2026 einzureichen.

Datei: 20-stellungnahme-mieterbund-leipzig.md

20 — Stellungnahme Mieterbund Leipzig e.V.

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Datum Stellungnahme: 05.03.2026

Aussteller: Mieterbund Leipzig e.V., Brühl 34–36, 04109 Leipzig

Unterzeichner: Dipl.-Jur. Sabrina Hohlmann, Rechtsberaterin Mieterbund Leipzig

Hintergrund

Herr Tannenkamp ist seit 2014 Mitglied des Mieterbunds Leipzig e.V. Der Mieterbund hat ihn bereits 2021 bei der Prüfung des ersten Mieterhöhungsverlangens beraten und an die Kanzlei Kupfer-Pfaff vermittelt. RAin Kupfer-Pfaff hat den Mieterbund um eine ergänzende Stellungnahme zur Frage der Modernisierungsmieterhöhung und zum Härteeinwand gebeten.

Stellungnahme des Mieterbunds

Zur Modernisierungsmieterhöhung

Der Mieterbund Leipzig teilt die Einschätzung der Kanzlei Kupfer-Pfaff, dass die angekündigte Mieterhöhung von 8,90 EUR auf 13,40 EUR/m² mehrere Rechtsmängel aufweist:

- 1. Fehlende Abgrenzung Instandhaltung/Modernisierung:** Nach § 559 Abs. 2 BGB sind Instandhaltungskosten vom umlagefähigen Modernisierungsaufwand abzuziehen. Die Ankündigung des Vermieters enthält diese Abgrenzung nicht. Aus unserer Erfahrung in der Mietrechtsberatung (über 350 vergleichbare Fälle seit 2018) beanspruchen Vermieter häufig Beträge, die um 15–25 % über dem nach § 559 BGB zulässigen Betrag liegen, weil Instandhaltungsanteile nicht abgezogen werden.
- 2. Fördermittelabzug:** Für Wärmepumpen und Dämmmaßnahmen nach GEG gewährt das BAFA regelmäßig Fördermittel. Die angekündigte Mieterhöhung enthält keinen entsprechenden Abzug gemäß § 559a BGB.
- 3. Härteklausele:** Der Mieterbund begrüßt, dass Herr Tannenkamp den Härteeinwand nach § 555d Abs. 2 BGB fristgerecht erhoben hat. Die Mietbelastungsquote von über 50 % ist ein starkes Indiz für wirtschaftliche Unzumutbarkeit.

Zum Mietspiegel Leipzig 2026

Der Mieterbund Leipzig war an der Erstellung des Mietspiegels 2026 als mietervertretende Organisation beteiligt. Die im Mietspiegel 2026 ausgewiesenen Werte spiegeln die tatsächlichen Mieten im Bestand wider und sind als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB anerkannt. Die Einordnung der Wohnung Tannenkamp in Feld C-3 (Altbau bis 1918, mittlere Lage, 60–90 m²) ist korrekt. Der Mittelwert von 9,20 EUR/m² bildet die Obergrenze einer für Herrn Tannenkamp wirtschaftlich noch vertretbaren Miete unter § 558 BGB.

Zur Eigenbedarfsandrohung

Der Mieterbund beobachtet seit 2022 eine Zunahme von Eigenbedarfsankündigungen in Plagwitz, die zeitlich mit Modernisierungsmaßnahmen zusammenfallen. In mehreren Fällen (u.a. Brandvorwerk, Körnerstraße) wurde anschließend kein tatsächlicher Eigenbedarf geltend gemacht; die Androhung diente offenbar der Einschüchterung widersetzlicher Mieter. Der Mieterbund empfiehlt, die Androhung zu dokumentieren und für den Fall einer formellen Kündigung sofort rechtlich gegenzusteuern.

Politischer Hintergrund — Quartiers-Initiative „Rettet den Kiez Plagwitz“

Die Initiative, deren Sprecher Herr Tannenkamp ist, hat sich seit Herbst 2025 zu einer stadtpolitisch sichtbaren Kraft entwickelt. Die Initiative hat im November 2025 eine Petition mit 1.847 Unterschriften beim Stadtrat eingereicht. Im Dezember 2025 haben die Stadtratsfraktionen SPD und Bündnis90/Die Grünen eine Anfrage an die Stadtverwaltung gerichtet, welche Instrumente des sozialen Mietrechts (Milieuschutzsatzung, Umwandlungsverbot) für Plagwitz in Betracht kommen. Die Stadtverwaltung prüft dies; ein Beschluss ist für 2027 möglich.

Der Mieterbund unterstützt die Initiative und stellt ihr Daten zum lokalen Mietpreisniveau zur Verfügung.

Zusammenfassung

Der Mieterbund Leipzig e.V. empfiehlt, das Verfahren vor dem AG Leipzig konsequent zu führen und gleichzeitig die stadtpolitische Dimension aktiv zu halten. Die Akte Tannenkamp ist geeignet, als Musterfall für die Diskussion über Modernisierungsschutz im sozialen Wohnungsbau in Leipzig zu dienen.

gez. Sabrina Hohlmann, Dipl.-Jur. Mieterbund Leipzig e.V.

Datei: 21-mediationsversuch-stadt-leipzig.md

21 — Mediationsversuch Stadt Leipzig — Gescheiterter Einigungsversuch

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Erstellt: 30.06.2026

Mediatorin: Dr. Lotte Finkenrath, Kommunale Mieterberatung Leipzig (Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung)

Mediationstermin: 18.06.2026, 14:00 Uhr, Stadthaus Leipzig, Martin-Luther-Ring 4

Hintergrund der Mediation

Auf Initiative der Quartiers-Initiative „Rettet den Kiez Plagwitz“ und mit Unterstützung der Stadtratsfraktionen SPD und Bündnis90/Die Grünen hat die Stadtverwaltung Leipzig im Mai 2026 angeboten, eine kostenfreie Mediation zwischen den Konfliktparteien zu vermitteln. Ziel war eine außergerichtliche Einigung, die das laufende Klageverfahren (AG Leipzig 1 C 417/26) ergänzt oder vorläufig aufsetzt.

Herr Tannenkamp hat das Angebot begrüßt. Die Kanzlei Kupfer-Pfaff hat keine Einwände erhoben und das Klageverfahren nicht ausgesetzt (auf Antrag hätte das Gericht eine vorübergehende Aussetzung nach § 278a ZPO ermöglichen können).

Erschienene beim Mediationstermin

Person	Eigenschaft
Dr. Lotte Finkenrath	Mediatorin (Kommunale Mieterberatung Leipzig)
Hannes Tannenkamp	Mieter / Kläger
RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff	Bevollmächtigte Tannenkamp
—	Strassburger Immobilien GmbH: **nicht erschienen**

Ablauf

14:00 Uhr: Mediatorin Dr. Finkenrath eröffnet den Termin. Sie stellt fest, dass kein Vertreter der Strassburger Immobilien GmbH anwesend ist. Eine vorherige Absage liegt nicht vor.

14:10 Uhr: Mediatorin versucht telefonisch, Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach zu erreichen. Sein Mobiltelefon ist nicht erreichbar; die Hausverwaltung ist nicht besetzt. RA Dr. Boden-Kassau ist ebenfalls nicht erreichbar.

14:20 Uhr: Mediatorin Dr. Finkenrath stellt fest, dass die Mediation mangels Erscheinens der Gegenseite nicht stattfinden kann.

Reaktion der Gegenseite (nachträglich)

Mit E-Mail vom 22.06.2026 teilt RA Dr. Boden-Kassau mit:

> „Der Termin war unserer Mandantin aus organisatorischen Gründen nicht möglich. Eine Mediation unter Beteiligung städtischer Stellen erscheint uns darüber hinaus nicht zielführend, da die rechtlichen Fragen von einem Gericht zu klären sind.“

Bewertung durch RAin Kupfer-Pfaff

Das Fernbleiben der Vermieterseite ist bemerkenswert und rechtlich bedeutsam. Nach § 278a ZPO hat das Gericht im Urteilsverfahren auch das außergerichtliche Einigungsverhalten der Parteien im Rahmen der Kostentscheidung zu würdigen. Das Gericht wird darauf hingewiesen werden, dass der Kläger konstruktiv am Mediationsversuch mitgewirkt hat, während die Beklagte ohne triftige Entschuldigung ferngeblieben ist. Dies kann sich auf die Kostenentscheidung zugunsten des Klägers auswirken.

Die Weigerung der Vermieterin, außergerichtliche Einigungsversuche zu unterstützen, unterstreicht auch den politischen Charakter des Konflikts: Strassburger Immobilien GmbH scheint eine Präcedenzwirkung einer Einigung auf andere Mieter des Hauses zu befürchten.

Protokoll der Mediatorin

Dr. Finkenrath hat auf Bitte der Kanzlei ein Protokoll des Termins ausgefertigt, das folgendes bestätigt:

- Tannenkamp und RAin Kupfer-Pfaff erschienen pünktlich
- Strassburger Immobilien GmbH ohne vorherige Absage nicht erschienen
- Keine Einigung möglich

Das Protokoll liegt als Anlage zur Akte und wurde dem AG Leipzig im Verfahren 1 C 417/26 als zusätzliche Anlage nachgereicht (Anlage K10, eingereicht 01.07.2026).

Nachgang

Der Mediationsversuch der Stadt Leipzig ist damit endgültig gescheitert. Die stadtpolitische Diskussion über Milieuschutzsatzung Plagwitz läuft weiter. Herr Tannenkamp hat eine Stellungnahme des Mieterbunds und der Initiative an die zuständige Stadtratsdezernentin übermittelt. Die Initiative „Rettet den Kiez Plagwitz“ plant eine Pressekonferenz für September 2026.

Datei: 22-abschlussvermerk-anwalt.md

22 — Abschlussvermerk Rechtsanwältin / Mandatsverwaltung

Kanzlei-AZ: KP-2026-0387

Datum: 15. Oktober 2026

Verfasserin: RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff

Mandatsstand zum 15.10.2026

Erledigte Aufgaben

Aufgabe	Ergebnis	Datum
Mandatsübernahme, Vollmacht	Erledigt	14.01.2026
Deckungsanfrage DEVK	Deckungszusage erteilt	20.02.2026
Prüfung Modernisierungssankündigung	Beanstandungen formuliert	17.01.2026
Härteeinwand § 555d Abs. 2 BGB	Fristgerecht versandt	21.01.2026
Prüfung Betriebskosten abrechnung 2024	Rüge erhoben; Belegeinsicht noch offen	25.01.2026
Forderungsschreiben Mietminderung	Versandt; zurückgewiesen	28.01.2026

Aufgabe	Ergebnis	Datum
Gutachten Schollbach beauftragt	Vollgutachten erhalten	04.03.2026
Klageschrift AG Leipzig	Eingereicht	03.03.2026
Replik	Eingereicht	25.04.2026
Mediationsversuch	Gescheitert (Vermieter nicht erschienen)	18.06.2026
Urteil AG Leipzig 1 C 417/26	Teilerfolg	14.09.2026
Berufungserwiderung LG Leipzig	In Vorbereitung (Frist 20.12.2026)	—

Verfahrensstand im Detail

AG Leipzig 1 C 417/26 — Urteil

- Mietminderung 12 %: **vollständig obsiegt** (Antrag 2, Feststellung)
- Rückzahlung rückständige Minderung 461,10 EUR + Zinsen: **vollständig obsiegt** (Antrag 1)
- Mangelbeseitigungspflicht: **vollständig obsiegt** (Antrag 3)
- Schadensersatz SV-Kosten: **teilweise obsiegt** (930,00 EUR statt 1.620,00 EUR)
- Gesamtkostenquote: 85 % zu Lasten Beklagte / 15 % zu Lasten Kläger

LG Leipzig 6 S 184/26 — Berufung

- Anhängig; Berufungserwiderung bis 20.12.2026
- Verhandlungstermin: voraussichtlich Februar 2027
- Prognose: Bestätigung des Urteils erwartet; SV-Gutachten Schollbach ist gut begründet

Betriebskostenabrechnung 2024

- Aufzugskosten-Rüge: Noch keine Korrektur durch Vermieter
- Belegeinsicht: Termin vereinbart für 28.10.2026 (Hausverwaltungsbüro)
- Weiteres: Ggf. separate Klage auf Korrektur, falls Einigung scheitert

Modernisierungsmieterhöhung

- Formelles Mieterhöhungsverlangen nach § 559b BGB noch nicht zugegangen
- Modernisierungsbeginn: Vermieter hat Baubeginn auf Oktober 2026 verschoben (Baugenehmigungsverzögerung)
- Sobald das förmliche Verlangen zugeht, wird dieses geprüft und ggf. Widerspruch erhoben

Kostenabrechnung (vorläufig)

Position	Betrag
Beratungsgebühr Erstgespräch (bereits gezahlt)	226,10 EUR
Geschäftsgebühr Nr. 2300 VV RVG (außergerichtlich)	535,60 EUR
Prozessgebühr Nr. 3100 VV RVG (1. Instanz)	729,23 EUR
Termingebühr Nr. 3104 VV RVG	729,23 EUR
Auslagen / Kommunikation	81,00 EUR
Gutachtenkosten Schollbach (vorverauslagt)	1.476,60 EUR (inkl. MwSt.)
Gesamtvorschuss bisher erbracht	**2.500,00 EUR**
Offene Erstattung durch Beklagte (85 % Kosten)	wird nach Kostenfestsetzung berechnet

Die DEVK Rechtsschutzversicherung hat Kostendeckung für beide Instanzen bestätigt.

Empfehlungen an Mandant

1. **Berufungserwiderung abwarten** — das Verfahren vor dem LG Leipzig wird voraussichtlich die Position stärken.
2. **Betriebskosten-Belegeinsicht** am 28.10.2026 wahrnehmen; Vollmacht erteilt.
3. **Modernisierungsankündigung** — Vermieter hat noch keinen neuen Termin für Baubeginn bestätigt; Situation beobachten.
4. **Eigenbedarfskündigung** — weiterhin keine formelle Kündigung; Drohung bleibt latent; Initiative aktiv behalten.
5. **Quartiers-Initiative** — politische Begleitung hilft als informeller Schutz; Pressekonferenz September 2026 gut wahrgenommen.

Aktenablagevermerk

Diese Akte bleibt bis zum rechtskräftigen Abschluss des Berufungsverfahrens (LG Leipzig 6 S 184/26) aktiv. Nach Rechtskraft erfolgt vollständige Kostenabrechnung und Aktenabschluss.
Aktenaufbewahrungsfrist nach BRAO: 6 Jahre ab Mandatsende.

gez. RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner, Leipzig, 15.10.2026

E-Mails

Datei: emails/email-amsgericht-terminmitteilung.eml

Von	poststelle.ag.leipzig@justiz.sachsen.de
An	kanzlei@kupfer-pfaff.de
Datum	Wed, 25 Mar 2026 08:14:02 +0100
Betreff	AG Leipzig 1 C 417/26 — Terminmitteilung Mündliche Verhandlung

Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig
Poststelle: poststelle.ag.leipzig@justiz.sachsen.de

An:
Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner
RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff
Karl-Liebknecht-Str. 122
04277 Leipzig

Leipzig, 25. März 2026

AKTENZEICHEN: 1 C 417/26
Richter: RiAG Hendrik Wohlmuth

TERMINMITTEILUNG

In der Sache

Tannenkamp ./ Strassburger Immobilien GmbH

wird Termin zur mündlichen Verhandlung bestimmt auf:

Freitag, 22. Mai 2026, 10:15 Uhr
Amtsgericht Leipzig, Sitzungssaal 204
Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

Ihre Mandant/in sowie Sie als Prozessbevollmächtigte/r erscheinen
bitte rechtzeitig. Bitte beachten Sie, dass am AG Leipzig eine
Zugangskontrolle stattfindet. Planen Sie zusätzliche Zeit ein.

Die Beklagte und ihr Prozessbevollmächtigter wurden ebenfalls geladen.

Bei Verhinderung bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung unter
Angabe des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen

Urkundsbeamtin Sandra Klemm
Amtsgericht Leipzig, Geschäftsstelle Zivilabteilung 1

Datei: emails/email-anwalt-an-vermieter-mangelanzeige.eml

Von	kupfer-pfaff@kupfer-pfaff.de
-----	------------------------------

An	verwaltung@strassburger-immobilien.de
Datum	Wed, 28 Jan 2026 09:47:22 +0100
Betreff	Kanzlei Kupfer-Pfaff für Tannenkamp — Mangelanzeige und Mietminderung — AZ KP-2026-0387

Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner
RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff
Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig
Tel.: 0341 / 44 88 100

Strassburger Immobilien GmbH
z.H. Herrn Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach
Käthe-Kollwitz-Str. 84
04109 Leipzig

Leipzig, 28. Januar 2026

AZ: KP-2026-0387

AZ Gegenseite: bitte mitteilen

Betr.: Mietverhältnis Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig

Mieter: Hannes Tannenkamp

Mangelanzeige und Erklärung der Mietminderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten Herrn Hannes Tannenkamp. Er hat uns mit seiner Interessenvertretung in den das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten bevollmächtigt.

1. SCHIMMELMANGEL — MIETMINDERUNG

Herr Tannenkamp hat Ihnen den Schimmelmangel im Badezimmer und im Arbeitszimmer mit Einschreiben vom 12.08.2025 und 03.09.2025 angezeigt. Eine Mangelbeseitigung ist bis heute nicht erfolgt.

Wir erklären hiermit namens unseres Mandanten die Mietminderung um 12 % der Nettokaltmiete (= 83,84 EUR/Monat), rückwirkend ab dem 12.08.2025.

Der rückständige Minderungsbetrag für den Zeitraum 12.08.2025 bis 31.01.2026 beläuft sich auf 461,10 EUR.

Wir fordern Sie auf, diesen Betrag bis zum 15.02.2026 zu erstatten sowie die Schimmelschäden einschließlich ihrer Ursache (baustrukturelle Wärmebrücke) bis zum 28.02.2026 fachgerecht zu beseitigen.

Das Sachverständigengutachten des öbvSV Dipl.-Ing. Rainer Schollbach vom 28.01.2026 belegt, dass die Ursache des Schimmels eine baustrukturelle Wärmebrücke in der ungedämmten Außenwand ist und nicht auf ein Fehlverhalten unseres Mandanten zurückzuführen ist. BGH VIII ZR 271/17 ist einschlägig.

2. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Wir beanstanden die Abrechnung für 2024 wegen fehlerhafter Umlage der Aufzugskosten (BetrKV § 2 Nr. 7; BGH VIII ZR 103/14). Die Erdgeschossmieter haben keinen Zugang zum Aufzug. Die Umlage auf diese Mieter ist rechtswidrig. Wir fordern Korrektur und Belegeinsicht bis

zum 28.02.2026.

3. EIGENBEDARFSANDROHUNG

Wir nehmen zur Kenntnis, dass Herr Strassburger-Pellbach mit Schreiben vom 24.01.2026 die telefonische Eigenbedarfsandrohung als "missverständlich" bezeichnete. Für den Fall einer Eigenbedarfskündigung sind wir vorbereitet.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Miriam Kupfer-Pfaff
Rechtsanwältin
Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner

Datei: emails/email-mandant-tannenkamp-erstkontakt.eml

Von	hannes.tannenkamp@web.de
An	kanzlei@kupfer-pfaff.de
Datum	Fri, 09 Jan 2026 14:32:18 +0100
Betreff	Mietproblem Rosenblütenstraße Leipzig — Bitte um Beratung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wurde vom Mieterbund Leipzig e.V. an Ihre Kanzlei verwiesen. Ich wohne seit 2014 in einer Altbauwohnung in Leipzig-Plagwitz, Rosenblütenstraße 17, 3. OG links. Ich habe mehrere gravierende Probleme mit meinem Vermieter, der Strassburger Immobilien GmbH.

1. Seit August 2025 habe ich Schimmel im Bad und im Arbeitszimmer. Ich habe dies zweimal schriftlich per Einschreiben angezeigt (August und September 2025). Der Vermieter hat nichts unternommen und mir stattdessen empfohlen, mehr zu lüften. Das ist nicht die Ursache.

2. Kurz vor Weihnachten 2025 erhielt ich eine Modernisierungsankündigung für eine umfangreiche Fassadendämmung, Dacherneuerung und Heizungsumstellung. Mit separatem Schreiben vom 5. Januar 2026 wurde mir angekündigt, dass meine Miete danach von 8,90 EUR auf 13,40 EUR pro Quadratmeter steigen soll. Das wäre fast ein Anstieg um 50 Prozent. Bei meinem Rentnereinkommen ist das nicht tragbar.

3. Der Geschäftsführer hat mich am Telefon am 12. Januar 2026 auch noch mit einer Eigenbedarfskündigung für seine Tochter bedroht. Das war sehr einschüchternd.

Ich bin 74 Jahre alt und lebe seit 12 Jahren in dieser Wohnung. Meine Frau ist 2021 verstorben. Ich lebe allein. Ich bin auch Sprecher der Quartiers-Initiative "Rettet den Kiez Plagwitz" und weiß, dass andere Mieter ähnliche Probleme haben.

Bitte können Sie mir helfen? Ich wäre bereit für ein Beratungsgespräch in Ihrer Kanzlei.

Mit freundlichen Grüßen
Hannes Tannenkamp

Rosenblütenstraße 17, 3. OG links
04229 Leipzig
Telefon: 0341 / 88 77 44 22

Datei: emails/email-mieterverein-empfehlung.eml

Von	beratung@mieterbund-leipzig.de
An	hannes.tannenkamp@web.de
Datum	Wed, 07 Jan 2026 11:23:55 +0100
Betreff	Mieterbund Leipzig — Empfehlung und erste Einschätzung zu Ihrer Situation

Mieterbund Leipzig e.V.
Brühl 34–36, 04109 Leipzig
Tel.: 0341 / 22 51 50

Herrn Hannes Tannenkamp
Rosenblütenstraße 17
04229 Leipzig

Leipzig, 07. Januar 2026

Sehr geehrter Herr Tannenkamp,

vielen Dank für Ihren Anruf vom 05. Januar 2026 und die Unterlagen, die Sie uns übermittelt haben. Wir konnten Ihre Situation als Mitglied des Mieterbunds Leipzig rasch sichten und möchten Ihnen folgende erste Einschätzung geben:

ZUR SCHIMMELPROBLEMATIK

Der von Ihnen beschriebene Schimmelbefall im Bad und Arbeitszimmer begründet nach § 536 BGB eine Mietminderung, sofern die Ursache nicht Ihrem Verhalten zuzurechnen ist. Die Beweislast für einen Lüftungsfehler liegt nach der BGH-Rechtsprechung (VIII ZR 271/17) beim Vermieter. Wir empfehlen dringend ein Sachverständigengutachten.

ZUR MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

Die Ankündigung vom 22.12.2025 enthält aus unserer Sicht formelle Mängel: Die voraussichtliche Mieterhöhung fehlt im Ankündigungsschreiben selbst (sie findet sich nur im Begleitschreiben vom 05.01.2026). Außerdem fehlt die Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Modernisierungsanteil. Wichtig: Sie haben das Recht, einen Härteeinwand nach § 555d Abs. 2 BGB zu erheben. Die Frist beträgt einen Monat nach Zugang der Ankündigung. Bei Ihrem Einkommen und Ihrer Wohndauer ist dieser Einwand gut begründet.

EMPFEHLUNG

Wir empfehlen Ihnen, sich anwaltlich vertreten zu lassen. Wir vermitteln Sie gerne an Rechtsanwältin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff, Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner, Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig (Tel.: 0341 / 44 88 100). Diese Kanzlei ist auf Mietrecht spezialisiert und uns durch langjährige Zusammenarbeit bekannt.

Für Rückfragen stehen wir weiterhin als Mieterbund zur Seite.

Mit freundlichen Grüßen

Sabrina Hohlmann, Dipl.-Jur.
Rechtsberaterin
Mieterbund Leipzig e.V.

Datei: emails/email-vermieter-rosenbluete-modernisierungsankuendigung.eml

Von	verwaltung@strassburger-immobilien.de
An	hannes.tannenkamp@web.de
Datum	Mon, 22 Dec 2025 10:15:44 +0100
Betreff	Modernisierungsankündigung Rosenblütenstraße 17 — Bitte lesen Sie dieses Schreiben sorgfältig

Strassburger Immobilien GmbH
Käthe-Kollwitz-Str. 84
04109 Leipzig

An alle Mieter des Hauses Rosenblütenstraße 17, 04229 Leipzig

Leipzig, 22. Dezember 2025

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

wie bereits in unserem Informationsabend im Oktober 2025 angekündigt, informieren wir Sie hiermit formal gemäß § 555c BGB über die geplanten Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

1. Außenwanddämmung (WDVS): Aufbringung einer Wärmedämmung an der gesamten Fassade. Verbesserung des U-Wertes der Außenwand von ca. 0,85 auf 0,24 W/(m²K).
2. Dacherneuerung: Vollständige Neueindeckung mit Aufdachdämmung.
3. Heizungsanlage: Austausch der bestehenden Gasheizung gegen eine Wärmepumpe mit Solarthermie-Unterstützung.
4. Fensteraustausch: In ausgewählten Wohnungen werden neue Dreifachverglasung-Fenster eingebaut (betrifft EG, 1. OG, 3. OG).

Geplanter Baubeginn: 01. April 2026

Geplante Baudauer: ca. 6 Monate (Fertigstellung Oktober 2026)

Eine detaillierte Baubeschreibung erhalten Sie anbei.

Wir sind davon überzeugt, dass diese Maßnahmen den Wohnkomfort erheblich verbessern und Ihre Heizkosten langfristig deutlich senken werden.

Über die sich aus der Modernisierung ergebende Mieterhöhung werden wir Sie mit gesondertem Schreiben informieren.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach
Geschäftsführer

Strassburger Immobilien GmbH
Tel.: 0341 / 33 44 55

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/betriebskosten-abrechnung-2024-pruefung.xlsx

Tabellenblatt: BK-Pruefung 2024

	Betriebskostenabrechnung 2024 — Pruefung Kanzlei Ku pfer-Pfaff und Partner							
	Rosenblu tenstrase 17 Tanne nkamp AZ: KP-20 26-0387 Zeitraum: 01.01.202 4–31.12.2 024							
	Kostenart	Vermieter- Ansatz EUR	Anteil Mieter EUR	Pruefung Plausibilita et	Verteilerc hluessel	BetrKV-No rm	Beanstand ung	Anmerkun g
	Grundsteu er	3240.00	187.60	unauffaelli g	Wohnflaec he anteilig	§ 2 Nr. 1 BetrKV	keine	Bescheid vorliegend
	Gebaeude versicheru ng	2880.00	166.82	plausibel fuer Altbau 1908	Wohnflaec he anteilig	§ 2 Nr. 13 BetrKV	keine	Versicheru ngsnachw eis angefo rdert
	Haftpflicht versicheru ng Gebaeude	420.00	24.32	in Gebaeu deversich. enthalten — Doppel ansatz pruefen	Wohnflaec he anteilig	§ 2 Nr. 13 BetrKV	Doppelans atz pruefen	Rüge vorb ehalten
	Wasser Kalt — Verbrauch	3120.00	149.76	zaehlerbas iert; Verbrauch 47 m3	Verbrauch (Zaehler)	§ 2 Nr. 2 BetrKV	keine	Zaehlersta nd-Protoko ll vorliegend
	Abwasser	2320.00	111.36	plausibel	Verbrauch (Zaehler)	§ 2 Nr. 2 BetrKV	keine	
	Heizung Brennstoff	14200.00	1092.40	Verbrauch santeil 70 Prozent; FI aechenant eil 30 Prozent	Verbrauch 70 Pz. + Flaechen 30 Pz.	§ 2 Nr. 5 BetrKV + HeizkV	keine	HeizkV korrekt an gewendet

	Heizung Wartung Anlage	1840.00	106.56	Wartungsv ertrag vorliegend	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 5 BetrKV	keine	
	Wartung T hermostat ventile Heizkörper	780.00	45.18	fraglich — ggf. nicht u mlagefaehi g	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 5 BetrKV (fraglich)	BEANSTA NDET — Ventile in Wohnung evtl. keine BetrKV-Gr undlage	Ruege erhoben; Klaerung a usstehend
	Muellabfuhr	1120.00	64.86	unauffaelli g	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 8 BetrKV	keine	
	Hausmeist er	4680.00	271.06	plausibel; Stundenna chweise vorliegend	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 14 BetrKV	keine	Anteil Inst andhaltun g pruefen
	Treppenha usreinigung	1560.00	90.33	unauffaelli g	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 9 BetrKV	keine	
	Gartenpfle ge und Hof	620.00	35.90	unauffaelli g	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 10 BetrKV	keine	
	Aufzugsbe trieb und Wartung	2340.00	135.50	FEHLERH AFT — EG-Mieter unrechtm aessig einb ezogen	Wohnflaech e alle WE (falsch)	§ 2 Nr. 7 BetrKV	BEANSTA NDET — EG-Mieter ohne Aufz ugszugang ; BGH VIII ZR 103/14; Korrektur erforderlic h	Ruege 25. 01.2026; Korrektur ausstehen d
	Gemeinsc haftsanten ne Kabel	960.00	55.57	unauffaelli g	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 15 BetrKV	keine	
	Strom Ge meinschaft sflaechen	480.00	27.79	unauffaelli g	Wohnflaech e anteilig	§ 2 Nr. 11 BetrKV	keine	
	Verwaltun gskosten (kein Ansatz)	—	—	NICHT um lagefaehig (korrekt au sgelassen)	—	nicht in BetrKV	kein Ansatz — korrekt	Vermieter hat korrekt ausgelass en
	SUMME LAUT VER MIETER	40320.00	2564.01	—	—	—	—	Vermieter- Gesamtan satz vor K orrekturen
	Abzug Auf zugskosten EG-Anteil (Schaetzun g)	—	—	—	—	—	ca. 340 EUR Korrektur zugunsten EG-Mieter	Tannenka mp-Anteil marginal veraendert

	Abzug The rmostatve ntile (fraglich)	—	—	—	—	—	45.18 EUR ggf. zurue ckzuerstatt en	Abhaengig von Klaerung
	Vorauszah lung Tann enkamp 2024 (12 mal 120 EUR)	—	1440.00	—	—	—	—	Bereits geleistet
	Nachzahlu ng laut Vermieter	—	284.70	—	—	—	—	Einbehalte n bis Klaerung
	Bereinigter Nachzahlu ngsbetrag Schaetzun g	—	ca. 239.52	nach Abzug Ventile	—	—	—	Vorlaeufig; abhaengig von Beleg einsicht

Datei:
 [xlsx/mangelliste-altbau-rosenbluete.xlsx](#)

Tabellenblatt:
 Mangelliste

	Maengel liste — Rosenbl uetenstr ase 17, Leipzig- Plagwitz — Wohn ung Tan nenkam p									
	Kanzlei Kupfer- Pfaff und Partner AZ: KP- 2026-03 87 Stand: Oktober 2026									
	Lfd Nr	Mangel	Bemerk ung	Datum g emeldet	Minderu ngsquot e	Begruen dung	BGH-Az	Status	Foto	Anmerk ung

01	Schimmel Badezimmer Aussenwanddecke NW	Cladosporium sp haerosp erium; ca. 0,12 m2; Waermebruecke	12.08.2025	10 Prozent	Baustrukturelle Ursache SV Schollbach; kein Lueftungsfehler	BGH VIII ZR 271/17	offen — nicht behoben	schimmel-im-bad-foto.jpg	Kernmangel; Grundlage Klageschrift
02	Schimmel Arbeitszimmer Aussenwanddecke NW	Aspergillus niger; ca. 0,35 m2; gleiche Waermebruecke	03.09.2025	5 Prozent (kumuliert 12 Prozent mit 01)	Gleiche Ursache wie Mangel 01	BGH VIII ZR 271/17	offen — nicht behoben	—	Zweitmangel; in Klage enthalten
03	Defekte Balkonbrüstung	Eisenstabe korrodiert; Putz abgebrochen ca. 1,2 lfdm	14.03.2025	noch nicht geltend gemacht	Sicherheitsmangel § 535 Abs. 1 BGB	—	offen	—	Ggf. eigenes Verfahren 2027
04	Undichtes Dachfenster Treppenhaus	Wasser einlauf bei Starkregen; Nassfleck Decke Flur 0,10 m2	Oktober 2024	nicht separat gemeldet	Mittelbarer Schaden § 535 BGB	—	offen	—	Dacherneuerung im Modernisierungsplan
05	Heizungsausfall Perioden unter 18 Grad Celsius	12 Tage Okt–Dez 2025 unter 18 Grad (Eigenprotokoll)	07.11.2025	20–30 Prozent temporär; nicht gesondert geltend	§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB; BGH VIII ZR 281/03	BGH VIII ZR 281/03	vorübergehend behoben	—	Vermieter anerkannte Störung
06	Trittschall Treppenhaus	Älteres Problem seit 2017; ausserg. beigelegt	2017	0 Prozent (erledigt)	Einigung 2017	—	erledigt	—	Historisch; kein aktueller Anspruch
07	Defekte Briefkastenanlage	Mehrere Schloesser defekt; 2015 gemeldet	2015	0 Prozent (behoben)	—	—	behoben	—	Historisch
08	Feuchtigkeit Keller Raum Tannenkamp	Leichte Verfaerbungen; Schimmelansatz 0,05 m2	Januar 2026	0 Prozent — Keller kein Wohnraum	Kellerraum nicht im Minderingsumfang	—	offen	—	Angezeigt; Beobachtung

	09	Handlauf Treppe nhaus 2. OG wackelt	Sicherheitsrelevant fuer aeltere Bewohner	Oktober 2025	0 Prozent Gemeinschaftseigentum	Vermieter verantwortlich ; Meldung erhoben	—	offen	—	Gemeldet 20.10. 2025
	10	Aufzug kein Zugang von EG-Wohnungen	EG-Mieter zahlen Wartungskosten obwohl kein Zugang	Dezember 2025	0 Prozent fuer Tankamp; betrifft EG	BetrKV § 2 Nr. 7; BGH VIII ZR 103/14	BGH VIII ZR 103/14	Ruege erhoben	—	BetrKV-Ruege; separates Verfahren moeglich
	11	Undichtes Kuechenfenster leichte Zugluft	Gummidichtung poroeos; Eigentes Zigarettenrauch	Januar 2026	0–3 Prozent nicht geltend	Ggf. geringfuegig § 536 Abs. 1 S. 3 BGB	—	offen	—	Beobachtung; evtl. Ruege 2027
	12	Farbanstrich Treppenhause verschlissen	Schmutz flecken; nicht renoviert seit ca. 2015	Mai 2025	0 Prozent — aesthetisch	Keine Minderungsrelevanz	—	offen	—	Nur Hinweis
	13	Abfluss Bad laeuft langsam	Haare und Kalkablagerung; Mieterverursachung	November 2025	0 Prozent	Mieterverantwortung	—	offen Mieterverantwortung	—	Kein Vermieteranspruch
	14	Schimmelfleck Badezimmer Fensterbrett	Kleiner Fleck 3 cm x 4 cm; Teil von Mangel 01	12.08.2025	in Mangel 01 enthalten	Subsumiert unter Mangel 01	—	offen	—	In Hauptmangel 01 enthalten
	15	Aussenputz Balkon Abplatzungen	Ca. 0,8 m2 Putz abplatzung an Balkonunterseite	Maerz 2025	nicht separat geltend gemacht	Aesthetischer Mangel Substanzgefaehrung	—	offen	—	Zusammen mit Mangel 03
	16	Warmwasserdruck schwankend	Druckabfalle morgens 07–08 Uhr	Dezember 2025	0–3 Prozent nicht geltend	Moeglicherweise Druck minderer defekt	—	offen	—	Beobachtung; ggf. Ruege 2027
	17	Fliesenschaden EG Hausflur	2 gesprungene Fliesen; Stolpergefahr	Oktober 2025	0 Prozent Gemeinschaftseigentum	Vermieterverantwortung Gemeinschaftsbereich	—	offen	—	Schriftlich gemeldet

	18	Kondensation zwischen Scheiben Schlafzimmer	Isolierglas Scheibe beblind; Waermedaemmwert reduziert	Februar 2026	nicht geltend gemacht	Technischer Defekt § 535 BGB	—	offen	—	Ruege vorbereitet
	19	Aufzug Stoerung November 2025	3 Tage ausser Betrieb; Wartung verzoegert	November 2025	0–3 Prozent 3 Tage; nicht geltend	Kurzfristige Stoerung; LG Berlin 67 S 204/21	—	behaben	—	Protokolliert; kein Anspruch
	20	Heizung Rohrgerauesche	Wasserauschen und Klopfgerauesche nachts	Oktober 2025	0–5 Prozent nicht geltend	Moeglicherweise entlueftungsbeuerftig	—	offen	—	Ggf. bei Heizungserneuerung behaben
	21	Kaminschluss Wohnzimmer zugemauert	Historischer Kaminschluss feucht; kein aktiver Nutzen	Januar 2026	0 Prozent	Zustand im Mietvertrag (Altbau); kein Mangel	—	kein Anspruch	—	Nur informativ
	22	Geruch Keller muffig	Feuchtigkeit Gemeinschaftskeller; kein direkter Schaden	Maerz 2026	0 Prozent	Gemeinschaftseigentum; geringer Bezug	—	offen	—	Hinweis an Hausverwaltung
	23	Tuerkling defekt	Klingelton Wohnung Tannenkamp stumm	April 2026	0 Prozent	Kleiner Mangel; Vermietet informiert	—	behaben laut HV Mai 2026	—	Noch nicht selbst geprueft
	24	Fenster Arbeitszimmer Dichtung poroes	Leichte Zugluft bei Sturm; ergaenzender Befund	Februar 2026	0–2 Prozent nicht geltend	Geringfuegig; Fensteraustausch in Modernisierung	—	offen	—	Loest sich durch Modernisierung
	25	Gesamtsumme aktive Minderungsansprueche	Mangel 01 und 02: Schimmel Bad und Arbeitszimmer	ab 12.08.2025	12 Prozent gesamt	AG Leipzig 1 C 417/26 Urteil 14.09.2026 bestoetigt	BGH VIII ZR 271/17	Bestaetigt; Berufung LG 6 S 184/26 anhaengig	schimmel-im-bad-foto.jpg	Kernstreitgegenstand

Word-Dokumente

Datei: docx/klageschrift-mietminderung-tannenkamp-vs-rosenbluete.docx

KLAGESCHRIFT

Amtsgericht Leipzig

Aktenzeichen: 1 C 417/26

Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig

Telefon: 0341 / 44 88 100 | kanzlei@kupfer-pfaff.de

Amtsgericht Leipzig

Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

Leipzig, 03. März 2026

In der Miet-Streitsache

Kläger: Hannes Tannenkamp,

Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig

— vertreten durch RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff —

gegen

Beklagte: Strassburger Immobilien GmbH,

vertreten durch GF Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach

Käthe-Kollwitz-Str. 84, 04109 Leipzig

Anträge

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 461,10 EUR nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2026 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Nettokaltmiete für die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig, um 12 % zu mindern, solange die Schimmelschäden im Badezimmer und im Arbeitszimmer nicht fachgerecht beseitigt sind.
3. Die Beklagte wird verurteilt, die Schimmelschäden innerhalb von 6 Wochen nach Rechtskraft fachgerecht und dauerhaft zu beseitigen, einschließlich Sanierung der Ursache (Wärmebrücke durch ungedämmte Außenwand).
4. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger Schadensersatz in Höhe von 1.620,00 EUR zu zahlen.
5. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Streitwert

Der Streitwert beläuft sich auf 6.517,92 EUR.

Sachverhalt

Das Mietverhältnis

Der Kläger bewohnt die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig-Plagwitz seit dem 01.03.2014. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 698,65 EUR/Monat (8,90 EUR/m² bei 78,5 m² Wohnfläche). Das Mietverhältnis besteht auf unbestimmte Zeit.

Der Schimmelmangel

Seit Juli 2025 treten in der Wohnung erhebliche Schimmelschäden auf: im Badezimmer an der Außenwanddecke Nordwest sowie in der Fensterlaibung, und im Arbeitszimmer (ehemaligem Kinderzimmer) ebenfalls an der Außenwanddecke Nordwest. Der Kläger hat den Mangel mit Einschreiben vom 12.08.2025 (Anlage K1) und 03.09.2025 (Anlage K2) beim Vermieter angezeigt. Eine Mangelbeseitigung ist bis heute nicht erfolgt.

Der Sachverständige Dipl.-Ing. Rainer Schollbach (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baukonstruktion und Baustoffe) hat in seinem Gutachten vom 28.01.2026 / Vollgutachten 04.03.2026 (Anlage K3/K7) festgestellt: Die Schimmelbildung ist auf eine baustrukturelle Wärmebrücke an der ungedämmten Außenwand zurückzuführen. Ein Lüftungsfehler des Mieters liegt nicht vor.

Rechtliche Begründung

Der Schimmelmangel begründet eine Mietminderung nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Gemäß BGH, Urt. v. 05.12.2018 — VIII ZR 271/17 — trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für einen Lüftungsfehler des Mieters als Ursache bei Schimmelschäden an strukturell problematischen Stellen. Das Gutachten Schollbach schließt diesen aus.

Die Minderungsquote von 12 % ist angemessen (Bad: 10 %, Arbeitszimmer: 5 %, kumuliert auf 12 %). Sie gilt rückwirkend ab der Mängelanzeige vom 12.08.2025 (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB, keine Erklärung erforderlich).

Die Schadensersatzpflicht ergibt sich aus § 536a BGB: Die Beklagte hatte Kenntnis des Mangels spätestens seit der Mängelanzeige August 2025 und hat nicht gehandelt.

Beweismittel

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff

Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner

Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig

Anlage	Inhalt
K1	Einschreiben-Rückschein Mängelanzeige 12.08.2025
K2	Einschreiben-Rückschein Mängelanzeige 03.09.2025
K3	Kurzgutachten Schollbach 28.01.2026
K4	Messprotokoll Bautrocknung Lehmann GmbH November 2025
K5	Eigenprotokoll Luftfeuchtigkeit (14-Tage-Messung)
K6	Schreiben RA Boden-Kassau 14.02.2026
K7	Vollgutachten Schollbach 04.03.2026 (inkl. Thermografiebilder)
K8	Laborbericht Umwelthygiene Leipzig GmbH
K9	Honorarrechnung SV Schollbach

Datei: docx/mieterhoehungsverlangen-rosenbluete.docx

Strassburger Immobilien GmbH

Käthe-Kollwitz-Str. 84 | 04109 Leipzig

Tel.: 0341 / 33 44 55 | verwaltung@strassburger-immobilien.de

Herrn Hannes Tannenkamp

Rosenblütenstraße 17, 3. OG links

04229 Leipzig

Leipzig, 05. Januar 2026

Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 BGB

Sehr geehrter Herr Tannenkamp,

nach eingehender Prüfung des aktuellen Mietspiegels Leipzig 2026 sowie der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ihre Wohnung (Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig) teilen wir Ihnen folgendes Mieterhöhungsverlangen mit:

Begründung

Die Erhöhung setzt sich zusammen aus:

a) Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB (Mietspiegel Leipzig 2026, Feld C-3: Mittelwert 9,20 EUR/m²).

b) Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB für die mit Schreiben vom 22.12.2025 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen. Der Modernisierungsanteil beläuft sich auf 4,50 EUR/m² und entspricht 8 % der anteiligen Modernisierungskosten von 54.750 EUR.

Begründung Mietspiegel (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Der Mietspiegel Leipzig 2026 (Quelle: Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung) weist für Ihre Wohnung (Baujahr bis 1918, mittlere Lage, 60–90 m²) folgende Werte aus:

Wir bitten Sie, der Mieterhöhung bis zum 28.02.2026 schriftlich zuzustimmen (§ 558b Abs. 1 BGB). Bei ausbleibender Zustimmung behalten wir uns vor, auf Zustimmung zu klagen (§ 558b Abs. 2 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach

Geschäftsführer, Strassburger Immobilien GmbH

Position	Aktuell	Neu ab 01.04.2026
Nettokaltmiete pro m²	8,90 EUR	13,40 EUR
Wohnfläche	78,50 m²	78,50 m²
Nettokaltmiete gesamt	698,65 EUR/Monat	1.051,90 EUR/Monat
Betriebskostenvorauszahlung	120,00 EUR/Monat	120,00 EUR/Monat
Gesamtmiete warm	818,65 EUR/Monat	1.171,90 EUR/Monat

Maßzahl	EUR/m² nettokalt
Untervert	7,80
Mittelwert	9,20

Maßzahl	EUR/m ² nettokalt
Oberwert	10,60

Datei: docx/modernisierungsankuendigung-rosenbluete.docx

Strassburger Immobilien GmbH

Käthe-Kollwitz-Str. 84 | 04109 Leipzig

Tel.: 0341 / 33 44 55 | verwaltung@strassburger-immobilien.de

Herrn Hannes Tannenkamp

Rosenblütenstraße 17, 3. OG links

04229 Leipzig

Leipzig, 22. Dezember 2025

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555c BGB

Sehr geehrter Herr Tannenkamp,

wir teilen Ihnen mit, dass wir im Anwesen Rosenblütenstraße 17, 04229 Leipzig, Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchführen werden. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen zu informieren (§ 555c Abs. 2 BGB).

1. Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen

1.1 Außenwanddämmung (WDVS)

Aufbringung eines Wärmedämm-Verbundsystems (WDVS) an der Straßen- und Hofseite des gesamten Gebäudes. Dämmstärke: 16 cm Mineralwolle. Verbesserung des U-Wertes der Außenwand von ca. 0,85 W/(m²K) auf ca. 0,24 W/(m²K). Die Maßnahme dient der nachhaltigen Energieeinsparung (§ 555b Nr. 1 BGB) sowie der Klimaschutzzielumsetzung nach GEG 2024.

1.2 Dacherneuerung mit Aufdachdämmung

Vollständige Neueindeckung des Daches sowie Aufbringung einer Aufdachdämmung (16 cm). Verbesserung des U-Wertes der Dachfläche. Gleichzeitig Erneuerung des Dachfensters im Treppenhaus (aktuell undicht).

1.3 Erneuerung der Heizungsanlage

Austausch der bestehenden Gasheizung (Baujahr 2005) gegen eine Luftwärmepumpe kombiniert mit Solarthermie-Kollektoren auf dem Süddach. Die Maßnahme ist durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 geboten (§ 555b Nr. 1 und Nr. 6 BGB). Eine Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wird beantragt.

1.4 Fensteraustausch (ausgewählte Wohnungen)

In Ihrer Wohnung (3. OG links) werden die bestehenden Kunststoffenster durch neue Dreifachverglasung (Uw-Wert 0,90 W/(m²K)) ersetzt. Die Maßnahme erfolgt im Zuge der Fassadenarbeiten und verbessert die Energieeffizienz weiter.

2. Zeitplan

3. Auswirkungen auf Ihre Wohnung

Die Maßnahmen werden zeitweise Einschränkungen mit sich bringen (Gerüst vor Fenstern, Fensteraustausch). Wir werden Sie rechtzeitig über konkrete Termine informieren. Der Zugang zur Wohnung für Handwerker ist geplant im Rahmen des Fensteraustauschs (1–2 Tage). Wir bitten Sie, in dieser Zeit anwesend zu sein oder einen Schlüssel zu hinterlegen.

4. Voraussichtliche Mieterhöhung

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen beabsichtigen wir, die Miete gemäß § 559 BGB zu erhöhen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie mit gesondertem Schreiben.

Wir sind überzeugt, dass die Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort erheblich verbessern und langfristig zu Energieeinsparungen für alle Mieter führen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach

Geschäftsführer, Strassburger Immobilien GmbH

Anlage: Detaillierte Baubeschreibung (5 Seiten)

Phase	Zeitraum
Baubeginn	01. April 2026
Fassadengerüst Straßenseite	April – Mai 2026
Fassadengerüst Hofseite	Mai – Juni 2026
Dacharbeiten	Juni – Juli 2026
Heizungsinstallation	Juli – August 2026
Fensterarbeiten	August 2026
Geplante Fertigstellung	Oktober 2026

Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/altbau-rosenbluetenstrasse-fassade.jpg



Bilddatei: altbau-rosenbluetenstrasse-fassade.jpg

Datei: jpg/heizungsanlage-keller.jpg



Bilddatei: heizungsanlage-keller.jpg

Datei: jpg/schimmel-im-bad-foto.jpg



Bilddatei: schimmel-im-bad-foto.jpg

PDF-Anhang: pdfs/klageschrift-final.pdf

Datei: klageschrift-final.pdf

KLAGESCHRIFT

Amtsgericht Leipzig - Aktenzeichen: 1 C 417/26

Kläger:	Hannes Tannenkamp, geb. 12.04.1951 Rosenblütenstraße 17, 3. OG links 04229 Leipzig-Plagwitz — vertreten durch RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff —
gegen	
Beklagte:	Strassburger Immobilien GmbH vertreten durch GF Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach Käthe-Kollwitz-Str. 84, 04109 Leipzig

Leipzig, 03. März 2026

I. Anträge

- Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger **461,10 EUR** nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2026 zu zahlen.
- Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Nettokaltmiete für die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig, um **12 %** zu mindern, solange die Schimmelschäden im Badezimmer und im Arbeitszimmer nicht fachgerecht beseitigt sind.
- Die Beklagte wird verurteilt, die Schimmelschäden im Badezimmer (Außenwanddecke NW, Fensterlaibung) und im Arbeitszimmer (Außenwanddecke NW) innerhalb von 6 Wochen nach Rechtskraft fachgerecht und dauerhaft zu beseitigen, einschließlich Sanierung der baustrukturellen Ursache (Wärmebrücke ungedämmte Außenwand).
- Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger Schadensersatz in Höhe von **1.620,00 EUR** (SV-Gutachten Schollbach 1.240,00 EUR + Feuchtemessprotokoll Lehmann GmbH 380,00 EUR) zu zahlen.
- Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

II. Streitwert

Position	Betrag
Rückständige Minderung (Antrag 1)	461,10 EUR
Feststellung laufende Minderung (12 x 83,84 EUR; Jahreswert)	1.006,08 EUR

Mangelbeseitigungsanspruch (Sanierungskosten Schätzung)	3.430,74 EUR
Schadensersatz (Antrag 4)	1.620,00 EUR
Gesamtstreitwert	6.517,92 EUR

III. Sachverhalt

1. Das Mietverhältnis

Der Kläger bewohnt die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig-Plagwitz, seit dem 01.03.2014. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 698,65 EUR/Monat (8,90 EUR/m² bei 78,5 m² Wohnfläche). Das Mietverhältnis besteht auf unbestimmte Zeit; der Kläger bewohnt die Wohnung seit 12 Jahren.

2. Der Schimmelmangel

Seit Juli 2025 treten in der Wohnung erhebliche Schimmelschäden auf: Im Badezimmer an der Außenwanddecke Nordwest sowie in der Fensterlaibung und im Arbeitszimmer (ehem. Kinderzimmer) ebenfalls an der Außenwanddecke Nordwest. Der Kläger zeigte den Mangel mit Einschreiben vom 12.08.2025 (Anlage K1) und 03.09.2025 (Anlage K2) beim Vermieter an. Eine Mangelbeseitigung ist bis heute nicht erfolgt.

Das Sachverständigengutachten des öbvSV Dipl.-Ing. Rainer Schollbach (Vollgutachten vom 04.03.2026, Anlage K7) belegt: Die Schimmelbildung ist auf eine baustrukturelle Wärmebrücke an der ungedämmten Außenwand zurückzuführen. Das Luftfeuchte-Eigenprotokoll des Klägers (14 Tage, Nov.–Dez. 2025) weist keine erhöhten Feuchtwerte aus. Ein Lüftungsfehler des Mieters liegt nicht vor.

3. Rechtliche Begründung

Der Schimmelmangel begründet eine Mietminderung nach **§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB**. Gemäß **BGH, Urt. v. 05.12.2018 — VIII ZR 271/17** trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für einen Lüftungsfehler des Mieters, wenn der Schimmel an baustrukturell problematischen Stellen auftritt (Außenwanddecken, Wärmebrücken). Das Gutachten Schollbach schließt diesen Lüftungsfehler aus.

Die Minderungsquote von **12 %** ist angemessen (Bad: 10 %, Arbeitszimmer: 5 %, kumuliert auf 12 %). Sie gilt rückwirkend ab der ersten Mängelanzeige vom 12.08.2025 (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Schadensersatzpflicht der Beklagten ergibt sich aus **§ 536a BGB**, da die Beklagte seit Zugang der Mängelanzeige Kenntnis des Mangels hatte und dennoch nicht handelte.

IV. Beweismittel

Anlage	Inhalt
K1	Einschreiben-Rückschein Mängelanzeige 12.08.2025
K2	Einschreiben-Rückschein Mängelanzeige 03.09.2025
K3	Kurzgutachten SV Schollbach, 28.01.2026
K4	Messprotokoll Bautrocknung Lehmann GmbH, November 2025

K5	Eigenprotokoll Luftfeuchtigkeit (14 Tage, Nov.–Dez. 2025)
K6	Schreiben RA Dr. Boden-Kassau, 14.02.2026
K7	Vollgutachten SV Schollbach, 04.03.2026 (38 S. + Thermografiebilder)
K8	Laborbericht Umwelthygiene Leipzig GmbH (Schimmelabstrich)
K9	Honorarrechnung SV Schollbach

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff

Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner, Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig

Quelle Mietrecht: BGB §§ 535, 536, 536a, 543, 555a–d, 558, 559, 573, 574 | BetrKV § 2 | BGH VIII ZR 271/17 (05.12.2018) | Mietspiegel Leipzig 2026 (Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung) |
Quellen: bundesgerichtshof.de, dejure.org, openjur.de

PDF-Anhang: [pdfs/mietspiegel-leipzig-2026-auszug.pdf](#)

Datei: mietspiegel-leipzig-2026-auszug.pdf

Mietspiegel Leipzig 2026

Auszug — relevante Felder für Wohnung Tannenkamp / Mietstreit
Rosenblütenstraße 17

Herausgegeben von der Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stand: 01.01.2026

1. Rechtliche Einordnung

Der Mietspiegel Leipzig 2026 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des **§ 558d BGB**. Er wurde auf Grundlage einer repräsentativen Erhebung der tatsächlich vereinbarten Mieten im Wohnungsbestand der Stadt Leipzig erstellt. Die Erhebung erfolgte im Zeitraum Juli–Oktober 2025 (n = 4.847 Wohnungen). Der Mietspiegel ist Grundlage für Mieterhöhungsverlangen nach **§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB**.

2. Tabellenauszug — Altbauwohnungen, mittlere Wohnlage

Die nachfolgende Tabelle gibt die Nettokaltmieten in EUR/m² für Altbauwohnungen (Baujahr bis 1918) in mittlerer Wohnlage wieder. Quelle: Mietspiegel Leipzig 2026, Tabelle C.

Feld	Baujahr	Wohnlage	Größe m²	Untervert	Mittelwert	Oberwert
C-1	bis 1918	einfache Lage	< 40	6,20	7,40	8,60
C-2	bis 1918	einfache Lage	40–60	6,00	7,20	8,40
C-3	bis 1918	mittlere Lage	60–90	7,80	9,20	10,60
C-4	bis 1918	mittlere Lage	60–90 mod.	9,20	10,80	12,40
C-5	bis 1918	gute Lage	60–90	10,00	11,60	13,20
C-6	1919–1948	mittlere Lage	60–90	7,40	8,80	10,20
C-7	1949–1972	mittlere Lage	60–90	7,20	8,40	9,60
C-8	1973–1990	mittlere Lage	60–90	7,60	8,90	10,20
C-9	1991–2005	mittlere Lage	60–90	8,80	10,20	11,60
C-10	ab 2006	mittlere Lage	60–90	10,40	12,00	13,60

Hervorgehobene Zeile (C-3): Einschlägiges Feld für die Wohnung Tannenkamp (Baujahr 1908, Plagwitz = mittlere Lage, 78,5 m²).

3. Einordnung Wohnung Tannenkamp

Die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, fällt in das **Mietspiegel-Feld C-3**: Altbau bis 1918, mittlere Wohnlage (Plagwitz), Wohnfläche 78,5 m². Die aktuelle Nettokaltmiete von **8,90 EUR/m²** liegt zwischen Untervert (7,80 EUR) und Mittelwert (9,20 EUR/m²) und ist somit als marktgerecht einzuordnen.

Parameter	Wert	Einordnung
Aktuelle Nettokaltmiete	8,90 EUR/m²	Im Mietspiegel-Feld (C-3)

Mietspiegel Unterwert (C-3)	7,80 EUR/m²	—
Mietspiegel Mittelwert (C-3)	9,20 EUR/m²	Referenz § 558 BGB
Mietspiegel Oberwert (C-3)	10,60 EUR/m²	—
Kappungsgrenze 15 % (3 Jahre)	max. 10,24 EUR/m²	§ 558 Abs. 3 BGB + KappVO Sachsen
Mietpreisbremse (§ 556d BGB)	max. 10,12 EUR/m²	Mietspiegel + 10 % (ab 01.03.2020)
Angekündigte Miete (Vermieter)	13,40 EUR/m²	Übersteigt alle Obergrenzen (nur § 559 BGB)

4. Wohnwertmerkmale (Merkmalssystem Mietspiegel Leipzig 2026)

Der Mietspiegel Leipzig 2026 verwendet ein Merkmalssystem für Zu- und Abschläge vom Basisfeld.
Die folgende Tabelle zeigt die für die Wohnung Tannenkamp relevanten Merkmale.

Merkmal	Ausprägung	Wertung	Wirkung auf Miete
Sanitärausstattung	Einfach (keine Dusche separat; Bad/WC getrennt)	Negativ	Abzug
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung Bj. 2005 (funktionsfähig)	Neutral	Kein Zuschlag
Fenster	Kunststoff-Zweifachverglasung (Bj. 2000)	Neutral	—
Grundriss	Günstig; kein Durchgangszimmer	Positiv	Leichter Zuschlag
Balkon	Vorhanden (ca. 6 m²)	Positiv	Zuschlag
Aufzug	Gemeinschaftsaufzug vorhanden (ab Bj. 2000)	Positiv	Geringer Zuschlag
Kellerabteil	Vorhanden	Neutral	—
Wohnlage (Mikrolage)	Ruhige Straße; Plagwitz Altbauquartier	Positiv	Zuschlag
Schimmelbelastung (aktuell)	Mangel vorhanden (Rechtsstreit)	Negativ	Temporärer Abzug
Gesamteinordnung	Unteres Mittelfeld	—	8,80–9,50 EUR/m² realistisch

Quelle: Mietspiegel Leipzig 2026 — Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung | Qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB | Erstellt im Rahmen des Mandates KP-2026-0387, Kanzlei Kupfer-Pfaff und Partner |
Rechtsquellen: BGB §§ 556d, 558, 558a, 558b, 558c, 558d | www.leipzig.de/wohnen-mieten/mietspiegel