

Marion Stein und Michael Bauer

██████████
██████████████████
████████████████████

Vorab per Fax – bitte sofort vorlegen

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

31.10.2017

Aktenzeichen **421 C 31421/12**

In Sachen S██████████ / Stein, M. und Bauer, M.

haben wir, den streitgegenständlichen Sachverhalt zusammenfassend, bereits mit Schriftsatz vom 17.07.2017 darauf verwiesen, dass „sich **unstreitig** in der Bausubstanz der Mietsache ein giftiger und krebserzeugender Gefahrstoff befand, dessen Inhaltsstoffe **unstreitig** in den Innenraum der Wohnung gelangt sind. **Unstreitig** ist außerdem, dass sich die widerbeklagte Vermieterin mit der Beseitigung dieses Mangels in **VERZUG** befand.“

Unstreitig ist darüber hinaus, dass die am 23.08.2011 nachgewiesene Naphthalinbelastung der Raumluft dem in der Bausubstanz der Mietsache befindlichen Gefahrstoff entstammte sowie dass diese Naphthalinbelastung eine Gesundheitsgefahr dargestellt hat.

Ungeachtet dieses unstreitigen Sachverhalts fordert die Vermieterin für die Mietsache, die nach ihrem eigenen schriftlichen Vorbringen „**unbewohnbar**“ war, Nutzungsentschädigung und begründet dies damit, dass die aus der Bausubstanz stammende Naphthalinbelastung der Raumluft von den Mietern „verursacht“ worden sei, die die Mietsache nicht ausreichend beheizt, gelüftet und bewohnt hätten, obwohl sie dazu verpflichtet gewesen seien, die gesundheitsgefährdende „Schadstoffkonzentration durch Bewohnen, Beheizen und Lüften“ zu senken.

Diese abstruse "Argumentation" geht schon aus Rechtsgründen fehl, da völlig irrig davon ausgegangen wird, dass es Pflicht des Mieters sei, einen aus der Bausubstanz und somit aus dem Herrschaftsbereich des Vermieters stammenden gesundheitsgefährdenden Mangel zu reduzieren, obwohl der Gesetzgeber diese Pflicht zweifelsfrei dem Vermieter auferlegt hat (§ 535 Abs. 1 BGB).

Abgesehen davon, dass die Vermieterin dieser gesetzlichen Mangelbeseitigungspflicht, mit deren Erfüllung sie sich unstreitig seit dem Herbst 2010 in Verzug befunden hat, schuldhaft

nicht nachgekommen ist, ist außerdem den Ausführungen im schriftlichen Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen Dr. Grün vom 13.11.2014 zu entnehmen, dass der Anstieg der Naphthalin-Raumluftbelastung durch Bewohnen und Lüften nicht zu verhindern war.

Obwohl demzufolge die Forderung der Vermieterin auf Nutzungsentschädigung tatsächlich und rechtlich offensichtlich unbegründet ist, hat das Gericht die Parteien bisher im Unklaren gelassen, ob es der Klageforderung der Vermieterin dennoch Erfolgsaussichten beimisst.

Im Hinblick auf den anberaumten Termin für eine (neuerliche) Güteverhandlung haben wir daher diesbezüglich bereits mit Schriftsatz vom 13.09.2017 um einen richterlichen Hinweis gebeten. Da dieser Hinweis bis dato nicht ergangen ist, ist zu vermuten, dass der Vortrag der Parteien nach Ansicht des Gerichts ergänzungsbedürftig ist.

Wir erbitten daher nunmehr, dass das Gericht die Parteien gemäß § 139 ZPO so früh wie möglich darauf hinweist, welche Aufklärung, welcher Vortrag oder welche Beweisantritte noch erforderlich sind.

Michael Bauer

Marion Stein