

Marion Stein und Michael Bauer  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Vorab per Fax

Amtsgericht München  
Pacellistr. 5  
80315 München

Aktenzeichen **421 C 31421/12**

03.07.2018

In Sachen **S [REDACTED]** / Stein, M. und Bauer, M.

erlauben wir uns, an den Schriftsatz der Klägerin vom 27.08.**2013** (Bl. 298 d. A.) zu erinnern, in welchem sich diese zum Verzicht auf ihre Klageforderung bereit erklärt hat. Desweiteren erlauben wir uns, daran zu erinnern, dass sich die Erfolgsaussichten dieser Klageforderung seither weiter gravierend verschlechtert haben, da der gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 (Bl. 612/618 d. A.) ausgesagt hat, dass die Naphthalinbelastung der Raumluft auch bei dreimal täglichem Stoßlüften weiter angestiegen wäre, da der nutzerunabhängige Grundluftwechsel durch den Einbau dichter Fenster erheblich reduziert worden ist.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts sowie in Anbetracht dessen, dass das Gericht als Ergebnis der dreistündigen Güteverhandlung vom 25.04.2018 den im Sitzungsprotokoll (Bl. 1434/1437 d. A.) skizzierten Vergleich vorgeschlagen hat, erstaunt es doch sehr, dass dieser gerichtliche Vergleichsvorschlag nun von der Klägerin mit Schriftsatz vom 07.06.2018 unter Zuhilfenahme dubioser Berechnungen und Einreichen einer fragwürdigen „Abrechnung“ einfach wieder vom Tisch gewischt wird.

Da die mit Schriftsatz vom 07.06.2018 eingereichte „Abrechnung“ nicht der vom Gericht erbetenen Aufstellung entspricht, bitten wir das Gericht, der Klagepartei unter Fristsetzung aufzugeben, eine Aufstellung der titulierten Forderungen zu machen, die sie tatsächlich an die Rechtsschutzversicherung abgetreten hat und, unabhängig davon, ob sich die Klägerin hierzu erklären will (z. B. da sie, wie am 25.04.2018 erwähnt, „Forderungsinhaberin“ ist und demzufolge ihre titulierten Forderungen nicht an die Rechtsschutzversicherung abgetreten hat), einen weiteren, der Sach- und Rechtslage gerecht werdenden, Vergleichsvorschlag zu unterbreiten – sofern bereits möglich, mit der gerichtlichen Kostenverteilung, die dem zu erwartenden Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen entspricht.

**Für den Fall, dass kein Vergleich zustande kommt, wird über kurz oder lang u. a. darüber zu entscheiden sein, ob die bei den Schadstoffmessungen am 08.10.2010 und 12.10.2010 im Innenraum der Mietsache nachgewiesenen Schadstoffwerte einen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel dargestellt haben sowie, ob ein Mieter einer schadstoffbelasteten Wohnung, dem seitens Sachverständiger zum Aussetzen der Wohnnutzung geraten wird, diesem Rat folgen darf, oder ob dieses, dem gesundheitlichen Selbstschutz geschuldete, Aussetzen der Wohnnutzung eine Pflichtwidrigkeit darstellt, weil dem Mieter einer schadstoffbelasteten Wohnung, im Gegensatz zu Mietern einer schadstofffreien Wohnung, eine Gebrauchspflicht obliege.**

Um die Vergleichsbereitschaft der Klägerin zu fördern, haben wir basierend auf der von ihr eingereichten „Abrechnung“ sowie der bis dato bewilligten Prozesskostenhilfe eine einfache Rechnung aufgestellt (siehe Anlage). Diese Berechnung zeigt, dass sich die Chance auf das Zustandekommen eines Vergleichs vermutlich deutlich erhöhen würde, sobald das Gericht seine Einschätzung zur Erfolgsaussicht der Klageforderung auf Nutzungsentschädigung zu erkennen gibt. Sofern diese Einschätzung dem Gericht derzeit noch nicht möglich erscheint, bitten wir erneut darum, dass es einen Hinweis erteilt, welcher Vortrag und/oder welche Beweisangebote hierfür noch erforderlich sind.

Da wir in der Güteverhandlung am 25.04.2018 in Bezug auf das Fragerecht der Parteien an einen ausgetauschten Sachverständigen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zitiert haben, teilen wir im Nachgang mit, dass es sich dabei um den Leitsatz zum BGH-Urteil vom 04.11.2010 mit Aktenzeichen III ZR 45/10 handelt.

In Hinblick auf den anvisierten Vergleich **beantragen** wir nun nochmals Prozesskostenhilfe und verweisen für die Glaubhaftmachung unserer Bedürftigkeit auf den beim Amtsgericht München unter dem Aktenzeichen 461 C 12634/18 geführten Prozesskostenhilfeantrag vom 23.06.2018, dem eine aktuelle "Erklärung über unsere persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse" beiliegt. Wir erbitten einen Hinweis, falls dieser Verweis nicht ausreichend ist.

Abschließend erbitten wir auch noch einen richterlichen Hinweis für den Fall, dass zum Schriftsatz vom 07.06.2018 eine über die als Anlage beigelegte Berechnung hinausgehende Erwiderung erforderlich sein sollte.

Michael Bauer

Marion Stein

## Berechnung

Unserer nachfolgenden Berechnung haben wir die Summe der (angeblich\*) vollstreckbaren Ansprüche der Klägerin aus der mit Schreiben vom 07.06.2018 eingereichten „Abrechnung“ in Höhe von 27.134,80 EUR zugrunde gelegt und von diesem Betrag die unter Ziffer 3. und 7. genannten Forderungen sowie die Zinsforderungen in Abzug gebracht – die Forderung aus Ziffer 3. ziehen wir ab, weil die Klägerin ihr Vermieterpfandrecht erklärt hat; die Forderung aus Ziffer 7. ist abzuziehen, da sich diese, sagen wir mal, irrtümlich hineingemogelt hat; die Zinsforderungen sind in Abzug zu bringen, da die Langwierigkeit des Rechtsstreits nicht uns anzulasten ist:

27.134,80 EUR	(angeblich*) vollstreckbare Ansprüche der Klägerin
6.324,21 EUR	abzügl. der Forderung aus Ziffer 3.
245,85 EUR	abzügl. der Forderung aus Ziffer 7.
4.215,67 EUR	abzügl. der Zinsforderung aus Ziffer 1.
69,69 EUR	abzügl. der Zinsforderung aus Ziffer 5.
4,28 EUR	abzügl. der Zinsforderung aus Ziffer 6.
42,94 EUR	abzügl. der Zinsforderung aus Ziffer 7.
10,55 EUR	abzügl. der Zinsforderung aus Ziffer 8.
<u>41,94 EUR</u>	abzügl. der Zinsforderung aus Ziffer 11.
16.179,67 EUR	

Die uns bewilligte Prozesskostenhilfe beläuft sich bislang auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 51.740,74 EUR, wobei 42.637,24 EUR die Widerklageforderungen und 9.103,50 EUR die Klageforderung betreffen. Pickt man sich aus diesem Gesamtbetrag von 51.740,74 EUR nun **lediglich** einen Anspruch auf rückwirkende Mietminderung in Höhe von 15 % bzw. den sich daraus ergebenden Rückerstattungsanspruch von 17.493,00 EUR heraus und stellt diesen dem sich aus obiger Rechnung ergebenden Betrag von 16.179,67 EUR gegenüber, so zeigt sich, dass allein dieser Rückforderungsanspruch den Betrag von 16.179,67 EUR – mitsamt der darin enthaltenen titulierten Forderung aus dem Urteil des Amtsgerichts München vom 18.05.2012 mit Aktenzeichen 432 C 487/11 – deutlich übersteigt.

Da überdies die Klageforderung auf Nutzungsentschädigung im hiesigen Verfahren unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage keine Erfolgsaussicht haben kann, stellt der als Ergebnis der Güteverhandlung vom 25.04.2018 skizzierte gerichtliche Vergleichsvorschlag unseres Erachtens ein weitreichendes Entgegenkommen an die Klägerin dar.

---

\* Als "angeblich" vollstreckbar haben wir die Forderungen der Klägerin bezeichnet, da diese Forderungen zum Teil (u.a. schon wegen fehlender Aktenzeichen) nicht nachvollziehbar sind und einem Teil der Forderungen überdies weitere Einwendungen entgegenstehen (nähere Ausführungen hierzu möchten wir allen Beteiligten zum derzeitigen Stand des Verfahrens lieber ersparen).