

R e c h t s a n w ä l t e
Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster

Heie-Andreas Grau
Rechtsanwalt

Andreas Eberl
Rechtsanwalt

Thomas Hofschuster
Rechtsanwalt

RAe Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster | Hauptstraße 17 - 19 | 82223 Eichenau

An das
Amtsgericht München
Postfach
80315 München

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Erbrecht im Deutschen Anwaltverein

per Telefax: 089 / 55 97 28 50

Hauptstr. 17 - 19
82223 Eichenau

Tel.: 08141 70998
Fax: 08141 80892

info@kanzlei-geh.de
www.kanzlei-geh.de

Eichenau, 18.05.15

Unser Zeichen (Bitte stets angeben):

17355

Aktenzeichen: 453 C 31421/12

In Sachen

S [REDACTED]

gegen

Stein Marion und Bauer Michael

nehmen wir Bezug auf den Schriftsatz der Klägerseite vom 15.04.2015.

Entgegen der unzutreffenden Behauptung „Die Beklagten machen immer wieder geltend, sie seien zu Unrecht zur Räumung des streitgegenständlichen Mietobjekts verurteilt worden.“ werden mit der Widerklage Forderungen geltend gemacht, die nicht Streitgegenstand des Vorverfahrens waren. Somit erübrigt sich eine Stellungnahme hinsichtlich der im Schriftsatz vom 15.04.2015 unter Ziffer I. gemachten Ausführungen zur Rechtskraft. Wie aus der Verfügung vom 20.02.2013 ersichtlich ist, teilt das Gericht diese Ansicht, indem es mitgeteilt hat, dass es sich bereits bei der Klageforderung auf Nutzungsentschädigung um „einen anderen Streitgegenstand“ handelt.

Auch die Ausführungen der Gegenpartei zu den Folgen der Rechtskraft – und hierbei speziell

Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster
Steuer-Nr. 117/161/58103

Treuhandkonto:
Postbank München (BLZ 700 100 80)
Kto.-Nr. 2793 33-800
IBAN DE22 7001 0080 0279 3338 00
BIC PBNKDEFF

Kanzleikonto:
Volksbank Fürstenfeldbruck (BLZ 701 633 70)
Kto.-Nr. 861 111
IBAN DE56 7016 3370 0000 8611 11
BIC GENODEF1FFB

die Ausführungen unter Ziffer II. 2. b des Schriftsatzes vom 15.04.2015 – liegen neben der Sache, da das Gericht mit Beschluss vom 07.11.2013 zu der Widerklageforderung auf Schadensersatz für die durch Kontamination unbrauchbar gewordenen Einrichtungsgegenstände Beweis erhoben hat.

Der Beweisbeschluss vom 07.11.2013 lautet:

„Es ist Beweis zu erheben über die Behauptung der beklagten Partei, dass die auf Bl. 271/274 aufgeführten Einrichtungsgegenstände (vgl. auch Lichtbilder in der Anlage zum Protokoll vom 07.08.2013 (Bl. 295/297)) aufgrund einer Kontamination durch PAK im Parkettkleber der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte nicht mehr verwendbar waren bzw. diese insbesondere nicht gereinigt werden konnten und diese Kontamination jedenfalls nicht überwiegend ursächlich auf dem Auszuge der Beklagten im September 2010 beruhte durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.“

Diese Beweisfrage wurde vom gerichtlich bestellten Sachverständigen im Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 zusammenfassend mit folgender Aussage beantwortet:

„Ausgehend von einem nutzerabhängigen Lüftungsbeitrag von 3 Stoßlüftungen pro Tag schätzt der Unterzeichner das Nichtbewohnen der Mietsache als nicht überwiegend ursächlich für die Kontamination der Einrichtungsgegenstände ein.“

Somit hat die Beweisaufnahme ergeben, dass die Kontamination der Einrichtungsgegenstände **und demzufolge auch die Kontamination der Mietsache** nicht auf das Nichtbewohnen der Mietsache sondern auf den PAK-belasteten, krebserzeugenden Teerlebstoff zurückzuführen ist.

Da die vom PAK-belasteten, krebserzeugenden Teerlebstoff ausgehende Raumlufkontamination der Mietsache den Gefahrenwert massiv überschritten hat (Gerichtsgutachten vom 09.03.2012, Seite 29 und 36ff; Protokoll der Anhörung vom 06.12.2012, Seite 3: *„die Wohnung ist nicht benutzbar, man sollte sich dort nur kurz drin aufhalten“*; Protokoll der Anhörung vom 06.12.2012, Seite 7: *„Bei einem derartig hohen Wert würde ich momentan auch sagen, dass man die Wohnung nicht nutzen sollte“*), war die Tauglichkeit der Mietsache aufgehoben, woraus folgt, dass für den Klagezeitraum des hiesigen Verfahrens keine Nutzungsentschädigung geschuldet ist (§ 536 Abs. 1 BGB).

Die von der Klägerseite als Anlage K 15 vorgelegte Aufstellung ist fehlerhaft. Exemplarisch

seien hier die Kosten der Zwangsräumung in Höhe von 6.324,21 EUR, die Kosten des Vollstreckungsauftrags vom 14.05.2013, die diesbezüglichen Gerichtsvollzieherkosten vom 10.06.2013 und der doppelt angeführte Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts Altötting vom 30.10.2014 aus dem Verfahren 1 M 2560/13 genannt:

- Kosten der Zwangsräumung in Höhe von 6.324,21 EUR Hinsichtlich dieser Kosten wurde bereits mit Schriftsatz vom 04.09.2014 eingewandt, dass die Gegenpartei diese Kosten nicht verlangen kann, da sie ihr Vermieterpfandrecht geltend gemacht hatte, wodurch die Räumungspflicht der Mieter entfallen ist (vgl. KG Berlin, Urteil vom 14.02.2005, Az. 8 U 144/04).
- Kosten des Vollstreckungsauftrags vom 14.05.2013 in Höhe von 238,71 EUR sowie die Gerichtsvollzieherkosten in Höhe von 35,00 EUR vom 10.06.2013:

Hier erfolgte ein Vollstreckungsversuch aus einem vorläufig gegen Sicherheitsleistung vollstreckbaren Urteil, wobei die Vollstreckung daran scheiterte, dass die Klägerseite keine Sicherheit geleistet hatte. Die Kosten für eine unzulässige Vollstreckung muss sie selbstverständlich selber tragen und kann sie nicht dem Vollstreckungsschuldner auferlegen.

- Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts Altötting vom 30.10.2014 aus dem Verfahren 1 M 2560/13:

Am 30.10.2014 erfolgte im Verfahren 1 M 2560/13 seitens des Amtsgerichts Altötting ein Kostenfestsetzungsbeschluss in Höhe von 487,90 EUR. Ein Kostenfestsetzungsbeschluss vom 30.10.2014 in Höhe von 245,85 EUR existiert hingegen nicht.

Bereits diese drei Beispiele zeigen, dass die Ansprüche, derer sich die Klägerseite in Anlage K 15 berührt, nicht in dem genannten Umfang bestehen. Dies gilt auch für die in Anlage K 15 unter Ziffer II. genannten Ansprüche, denen insbesondere mit den Schriftsätzen vom 04.09.2014 und 22.01.2015 entgegengetreten worden ist. Die in Anlage K 15 gemachte Aufstellung kann daher nicht als Grundlage eines Vergleichs herangezogen werden.

Als Grundlage kann hingegen der Beschluss des Gerichts vom 18.07.2013 dienen, mit dem der beklagten Partei – aufgrund bestehender Erfolgsaussichten – Prozesskostenhilfe für die beantragte Klageabweisung sowie für die Widerklageforderung auf Rückerstattung überzahlter Mieten in Höhe von 10.682,00 EUR und Schadensersatz für kontaminierte Einrichtungsgegenstände in Höhe von 14.810,00 EUR bewilligt worden ist. In der Verhandlung am 24.03.2015 hat das Gericht überdies mitgeteilt, dass es den Antrag auf Prozesskostenhilfe für die Rückerstattung der Kaution in Höhe von 3.450,48 EUR und Rückerstattung überzahlter

Mieten in Höhe von 58.310,00 EUR bewilligen wird.

Da das Gericht demnach der Widerklageforderung in Höhe von 76.570,48 EUR Erfolgsausichten beimisst (wohingegen die Klageforderung von 9.103,50 EUR aufgrund der Beweislage aussichtslos ist), stellt das von der beklagten Partei in der Verhandlung am 24.03.2015 gemachte Vergleichsangebot einer kompletten Null-Lösung ein sehr weitreichendes Entgegenkommen dar, zu dem sich die Klägerseite entgegen der hierfür beantragten *„Schriftsatzfrist bezüglich einer Stellungnahme zum Vergleichsvorschlag der Beklagtenpartei“* nicht geäußert hat.

Sofern die Gegenpartei das bereits am 24.03.2015 unterbreitete Vergleichsangebot hinsichtlich einer vollumfänglichen Streitbeilegung nicht annehmen will, regen wir, übereinstimmend mit dem Gericht, eine Mediationsverhandlung an und erbitten eine diesbezügliche Stellungnahme der Gegenpartei.

Andreas Eberl
Rechtsanwalt