

Marion Stein und Michael Bauer

Vorab per Fax (089 - 5597 2850) – bitte sofort vorlegen
sowie Direktzustellung (zweifach) an die Kanzlei Zillich (089 - 665 936 66)

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

Aktenzeichen **421 C 31421/12**

11.05.2020

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

ist bezüglich des Schreibens der Gegenpartei vom 29.04.2020¹ lediglich von Relevanz, dass die **Gegenpartei die Erforderlichkeit von vermierterseitigen Maßnahmen zum Beseitigen des erheblichen bauseitsbedingten Mangels nunmehr eingeräumt hat**. Rechtlich wie auch tatsächlich verfehlt ist jedoch deren substanzlose Schutzbehauptung, die erforderlichen Maßnahmen seien von uns verhindert worden, weil wir das „Haus nicht umgehend an die Klägerin herausgegeben“ haben:

- Rechtlich verfehlt ist die Schutzbehauptung, da das Gesetz keine Pflicht kennt, gemäß derer Mieter eine mangelhafte Mietsache an den Vermieter herauszugeben haben. **Das Gesetz besagt vielmehr, dass der Vermieter „die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten“ hat (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).**
- Tatsächlich verfehlt ist die substanzlose Schutzbehauptung, weil wir der Vermieterin sowie den von ihr beauftragten Handwerkern stets uneingeschränkten Zugang zu dem streitgegenständlichen Haus gewährt haben. Es wäre der klagenden Vermieterin (die sich schon vor dem Aussprechen der rechtsmissbräuchlichen fristlosen Kündigungen und damit lange vor der Beendigung des Mietverhältnisses mit ihrer gesetzlichen Pflicht zur Beseitigung des erheblichen Mangels in Verzug befunden hat) demzufolge jederzeit möglich gewesen, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

¹ Da in den vergangenen Jahren zu den Behauptungen bezüglich der Sockelleisten, zum Verlassen des Hauses sowie zum Lüften bereits mehrfach substantiiert Stellung genommen wurde, **erbitten wir einen richterlichen Hinweis, falls es erforderlich sein sollte, diese Stellungnahmen nochmals zusammenzufassen und/oder das Datum oder die Blattnummern der jeweiligen Schriftsätze zu nennen**. Rein vorsorglich weisen wir bezüglich des Themas Lüften erneut darauf hin, dass die Vermieterin beim Einbau der dichten Fenster die Vorgaben der gültigen DIN 1946 Teil 6 zum nutzerunabhängigen Grundluftwechsel nicht beachtet hat.

Fakt ist und bleibt somit, dass alle Mangelfolgeschäden zu Lasten der klagenden und widerbeklagten Vermieterin gehen, da diese ihrer aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB resultierenden Pflicht schuldhaft nicht nachgekommen ist, sondern sich vielmehr mit der Erfüllung dieser gesetzlichen Pflicht arglistig² in Verzug befunden hat.

Aufgrund dieser eindeutigen Sach- und Rechtslage ist eine weitere Verzögerung des bereits überlangen Gerichtsverfahrens de facto nicht mehr hinnehmbar. Wir erwarten daher, dass das Gericht

- zumindest (wie von uns schriftsätzlich bereits am 19.07.2018, 06.09.2018, 14.09.2018 und 09.10.2018 beantragt) ein Teil- und Grundurteil erlässt;
- oder zuallermindest (wie von uns letztmals schriftsätzlich am 27.04.2020 erbeten) die Parteien endlich wissen lässt, ob es der Klageforderung auf Nutzungsentschädigung Erfolgsaussichten beimisst, damit das überlange Gerichtsverfahren, wie vom Gericht gewünscht, durch einen der Sach- und Rechtslage angemessenen Vergleich beendet werden kann.

Michael Bauer

Marion Stein

² Arglistig war das Handeln der widerbeklagten Vermieterin, da sie durch das Einholen von Kostenangeboten vorsätzlich vorgetäuscht hat, dass sie den erheblichen Mangel der Mietsache beseitigen lassen wird und uns mittels dieser vorsätzlichen Täuschung auch das Erheben einer Mangelbeseitigungsklage unmöglich gemacht hat.