

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Vorab per Fax: 089 665936-66

Zillich Rechtsanwälte
Herrn Rechtsanwalt
Dr. Frank Zillich
Maximiliansplatz 12 b
80333 München

DR. MICHAEL FINGERHUT
STEFAN KARG
ROLF RITZINGER
DR. GUNDO KROH
SABINE KARG
MARKUS VON WALLENRÖDT
AUCH STEUERBERATER
TOBIAS SCHWARTZ
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
FACHANWALT FÜR HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

1) Stein, Marion
2) Bauer, Michael ./. S [REDACTED]
FM 1437/10-Q

MÜNCHEN
22.12.2010
Q/jj
D13/15643

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Zillich,

in obiger Sache haben wir die Vertretung von Frau Marion Stein und Herrn Michael Bauer übernommen. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert; eine auf uns lautende Vollmacht werden wir nachreichen.

Die von Ihnen mit Schreiben vom 13.12.2010 erklärte Kündigung wird zurückgewiesen. Es besteht kein Grund zu einer fristlosen Kündigung. Insbesondere haben unsere Mandanten die Miete zu Recht auf Null gemindert, da das Mietobjekt derzeit nicht bewohnbar ist. Dies ergibt sich aus dem Gutachten der Gesellschaft für Umweltchemie vom 17.09.2010 und wird auch durch das von Ihrer Mandantin erholte Gutachten des Sachverständigen Dr. Busch nicht widerlegt. Obwohl die dortige Messungen in unsachgemäßer Weise, nämlich bei Durchzug stattgefunden, ergaben sich dort ebenfalls Werte nahe des Richtwertes II für Naphthalin. Wir haben keine Zweifel daran, dass ein amtlich bestellter Gutachter bestätigen wird, dass der Richtwert II deutlich überschritten ist.

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Soweit die fristlose Kündigung auf bauliche Veränderungen gestützt werden soll, sind diese sämtlich mit Ihrer Mandantin abgesprochen und stellen überdies eine erhebliche Wertverbesserung dar. Auch erfolgt keine genehmigungspflichtige gewerbliche Nutzung; Büroarbeiten können nicht untersagt werden. Das Hauptinteresse unserer Mandantschaft geht dahin, dass die Räume unverzüglich wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden. Ich gehe davon aus, dass Ihnen die vom Mieterverein für unsere Mandantin geführte Korrespondenz bekannt ist und verweise hierauf, insbesondere auf die Schreiben vom 04.11.2010 und 30.11.2010.

Wir haben Ihre Mandantin daher aufzufordern,

- unseren Mandanten zu unseren Händen bis zum

30.12.2010

zu bestätigen, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 13.12.2010 nicht beendet wurde,

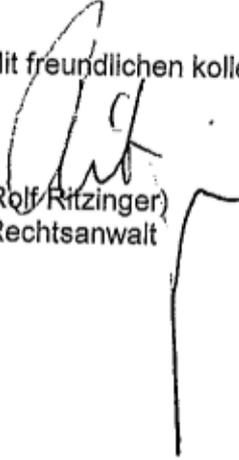
- bis zum 30.12.2010 den vom Mieterverein mit Schreiben vom 30.11.2010 geforderten Schadensersatzbetrag von € 11.103,75 zu bezahlen,
- bis zum 30.12.2010 das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 in Höhe von € 255,40 zu bezahlen,
- bis zum 15.01.2011 den belasteten Parkettboden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und den zwei Räumen im Obergeschoss auszutauschen und
- bis zum 15.01.2011 in den vorgenannten Räumen die Schönheitsreparaturen (Weißeln von Wänden und Decken, Lackieren von Türen und Heizkörpern) vorzunehmen. Diese sind ausweislich des Mietvertrages nicht auf unsere Mandantin überbürdet und sind daher folglich von Ihrer Mandantin vorzunehmen und zu bezahlen.

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Werden die oben genannten Fristen nicht eingehalten, werden wir ohne weitere Mahnung Zahlungs- und Feststellungsklage erheben.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen


(Rolf Ritzinger)
Rechtsanwalt