

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**

16.02.2021

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

haben wir bereits vor Jahren auf den Rechtsentscheid des BayObLG vom 04.08.1999 - RE-Miet 6/98 - verwiesen, dem zu entnehmen ist, dass

- eine Mietwohnung beim Überschreiten von „Vorsorgerichtwerten“ mangelhaft wird;
- **„grundsätzlich diejenigen wissenschaftlich-technischen Standards maßgeblich sind, die im Zeitpunkt gegolten haben, der für die jeweilige Rechtsfolge maßgeblich ist“.**

Da im hiesigen Verfahren (u.a. in der Verfügung vom 23.02.2017) neben den für die jeweilige Rechtsfolge maßgeblichen Naphthalin-Richtwerten aus dem Jahr 2004 auch die im Juli 2013 verabschiedeten und demnach für die jeweilige Rechtsfolge nicht maßgeblichen Richtwerte thematisiert wurden, erbitten wir – um uns eine sachgerechte Vorbereitung auf den Termin zur Hauptverhandlung zu ermöglichen – einen **richterlichen Hinweis gemäß § 139 ZPO zu der Frage, ob das Gericht beabsichtigt, von dem oben genannten Rechtsentscheid des BayObLG abzuweichen**. Bezüglich dieses erbetenen Hinweises verweisen wir darauf, dass der Richter nach dem Willen des Gesetzgebers auch im allgemeinen Zivilprozess nicht allein die Aufgabe eines rein passiven Beobachters und distanzierter Entscheiders hat, sondern aktiv zur Klärung der Sach- und Rechtslage beizutragen hat (vgl. hierzu die Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Zivilprozesses, BT-Drucks. 14/ 4722, S. 58, 77; ferner Zöller/Greger, ZPO, 29. Aufl., § 139 Rdn. 1).

Abschließend teilen wir zudem mit, dass wir kürzlich durch Zufall erfahren haben, dass eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung auch für Schäden haftet, die den Mietern durch eine bauseits bedingte Schadstoffbelastung entstehen. Wörtlich heißt es hierzu:

„Darüber hinaus genießen Sie Versicherungsschutz für Schäden, die Ihrem Mieter durch Ihre Immobilie entstehen. Die Versicherung haftet beispielsweise für Schäden, die dem Mieter durch Schadstoffe im Mietobjekt entstehen.“*

Da die Vermieterin für die streitgegenständliche Mietsache bei der Versicherungskammer Bayern eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgeschlossen und deren Kosten seit Mietbeginn auf die Nebenkosten umgelegt hatte, wäre es ihre mietvertragliche Pflicht gewesen, für den uns durch den schadstoffhaltigen Parkettkleber entstandenen Schaden die Versicherung in Anspruch zu nehmen.

Michael Bauer

Marion Stein

* siehe hierzu: <https://www.visora-online.de/privatkunden/vermieter/>