

rechtsanwaelte-steinstrasse.de Steinstr. 56 81667 München

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

Dr. Andreas Geipel

Zivil- und Strafverfahren, Verfassungsrecht
www.RA-Geipel.de

Hans Schröder

Zivil- und Strafverfahren

Petra Kuchenreuther

Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin (IMS e.V.)

Markus Pöschl

Erbrecht

Helmut Mildenerger

auch Fachanwalt für Verkehrsrecht

Steinstr. 56
81667 München

Tel.: 089/ 230 88 20
Fax: 089/ 230 88 233

Web: www.RA-Geipel.de

e-mail: info@geipel-ra.de

ZAP

Dr. Geipel ist ständiges Mitglied im
Redaktionsbeirat der Zeitschrift für
Anwaltspraxis (ZAP)

Betreff: 421 C 31421/12

In Sachen

████████████████████

20.4.2016

bedanke ich mich für das Bemühen des Gerichts, einen Vergleichsvorschlag zu entwickeln. Dieser wäre nach meiner persönlichen Ansicht auch durchaus möglich, wenn ein Gutachtensergebnis vorliegen würde, das den bisherigen Bedenken gerecht wird. Das aber ist gerade nicht der Fall. Wieder muss viel geschrieben werden, um ein Gutachten zu vermeiden. Arbeitsökonomisch ist das nicht mehr.

Daher könne sich die Beklagten derzeit allenfalls eine Erledigung aller Ansprüche vorstellen, d.h. der von der Klägerin in Anlage K 15 unter "I. Vollstreckbare Ansprüche" und die unter "II. Nicht titulierte Ansprüche" genannten Beträge, sofern die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits trägt bei Kostenaufhebung der Kosten für den Vergleich.

Zu dem Hinweisbeschluss im Einzelnen:

1. Es ist – entgegen der gerichtlichen Sicht- nicht strittig, dass ein Mangel vorliegt, sondern unstrittig. Die bisher zugesprochen Minderungsquote wird von der Klägerin doch

Dr. Andreas Geipel

Postbank München • IBAN: DE41 7001 0080 0579 1298 06 • BIC: PBNKDEFFXXX
Umsatzsteuer-Ident-Nr. DE 212853768

auch akzeptiert. Streit herrscht nur, ob es wie vom Erstgutachter angenommen, wirklich möglich ist, durch Bewohnen/Lüften die Schadstoffbelastung zu minimieren.

Hinsichtlich der Beweislast ist es richtig, dass die **Sphärentheorie** einen Mangel voraussetzt. Die Schadstoffbelastung kommt unzweifelhaft aus dem Parkett und damit unzweifelhaft aus dem Mietobjekt.

Ein Mangel bei Schadstoffbelastungen liegt aber bereits dann vor, wenn:

der Mieter beweist, dass die Beschaffenheit der Räume (z. B. Belastung des Holzwerks mit giftigen Schutzmitteln und dergleichen) nach den Erkenntnissen der Wissenschaft zu einer Gesundheitsgefährdung führen **kann**; er muss in einem solchen Fall nicht beweisen, dass sich eine signifikante Konzentration dieser Gifte in der Raumluft feststellen lässt (Schmidt Futterer § 569 Rdnr. 15).

Hier steht doch Folgendes fest (LG München I -Schlussurt. v. 6. 12. 2012 – 14 S 12138/12 – Ziffer II.1.b.:

„Auf Grund des eingeholten Sachverständigengutachtens, dem sich die *Kammer* auch auf Grund der Erläuterungen des Sachverständigen in der Anhörung anschließt, steht fest, dass sich in dem Parkettkleber Benzo(a)pyren in einer Konzentration befanden, die eine Gesundheitsgefährdung **möglich** erscheinen lassen.“

Richtig ist aber, dass dies nicht in Rechtskraft erwächst, aber dieser Umstand ist doch nicht bestritten, sondern unstrittig. Dann aber gilt doch wieder die Sphärentheorie.

Das Gericht wird daher um Aufklärung gebeten, ob es wirklich davon ausgeht, dass der Mangel strittig ist, oder nicht etwa - wie tatsächlich- die Möglichkeit der Verhinderung einer gesundheitsgefährdenden Konzentration durch Lüften/Bewohnen.

Exemplarisch habe ich ein paar Zitate der Klägerin zusammengestellt, aus denen ersichtlich wird, dass der Mangel der Mietsache nicht bestritten, sondern behauptet wird, dass dieser durch uns „verursacht“ sei:

23.01.2013 Seite 2: „da die durch den mangelhaften Parkettkleber verursachte Schadstoffbelastung im Mietobjekt bei ausreichendem Lüften auf einem Niveau gehalten werden kann, welches dem „Normalmaß“ entspreche“

21.03.2013 Seite 1: „Die Wohnung wäre keineswegs dauerhaft kontaminiert und unbewohnbar gewesen, wenn die Beklagten nicht im Oktober 2010 ausgezogen wären. Seither wurde die Wohnung nicht mehr ordnungsgemäß beheizt und gelüftet und das hat nach dem Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen Prof. Dr. Stetter zur Kontaminierung geführt.“

29.08.2013 Seite 2: *„Durch regelmäßige Beheizung und Belüftung der Räume entstand keine Schadstoff-Belastung, welche über die zulässigen Grenzwerte hinausgingen. Eine unzulässige Belastung entstand erst dadurch, daß die Beklagten – vertragswidrig ohne Genehmigung der Klägerin – die Sockelleisten des Parkettbodens entfernten und eine unsachgemäße Bearbeitung des Parkettbodens durchführten.“*

Anmerkung:

28.01.2014 Seite 1: *„Hätten sich die Beklagten vernünftig verhalten, dann hätte es überhaupt keine Gesundheitsgefährdung gegeben. Die Beklagten hätten nur die Sockelleisten des Parketts anbringen, das Haus bewohnen und beheizen und regelmäßig belüften müssen. Dann wäre die Naphthalinbelastung unterhalb der zulässigen Werte gelegen.“*

04.06.2014 Seite 1: *„Die Beklagten hätten nur die von ihnen entfernten Sockelleisten wieder montieren und das Haus regelmäßig beheizen und belüften müssen. Dann hätten sie ohne Gesundheitsgefahr weiter dort wohnen und ihren Gewerbebetrieb ausüben können.“*

15.10.2014 Seite 6: *„Das Objekt war zum **Zeitpunkt der Zwangsräumung** ausschließlich deswegen **unbewohnbar**, weil es von den Beklagten monatelang nicht regelmäßig belüftet und beheizt worden war.“*

Anmerkung:

02.03.2016 Seite 2: *„Die überhöhte Naphthalin-Raumluftkonzentration wurde ausschließlich durch die Beklagten selbst dadurch verursacht, dass die Beklagten*

- *das Parkett unsachgemäß abschliffen und lackierten;*
- *die Parkettsockelleisten entfernten;*
- *das Haus nicht mehr bewohnten und*
- *nicht mehr regelmäßig lüfteten.“*

2. Möglicherweise hat das Gericht Recht,

a) dass sich „schwerlich ermitteln lassen dürfte, ob der gemessene Richtwert auf Altstaub (Verschlusszeit 14 Tage) oder auf Frischstaub (jünger als acht Tage) beruht. Diese Frage kann aber das Gericht nicht beurteilen, sondern wiederum nur ein Sachverständiger. Dass sich etwas schwerlich ermitteln lassen dürfte, schließt nicht aus, dass es ermittelt werden kann, insbesondere kann auch eine Betrachtung nur auf Plausibilitätsniveau ein Ergebnis liefern.

b) Möglicherweise hat das Gericht auch Recht, dass die Messwerte des Gutachtens Stetter unzureichend sind und für eine zutreffende Ermittlung der Schadstoffbelastung untauglich.

c) Weiter hat das Gericht möglicherweise Recht, dass die Messwerte der Sachverständigen Busch oder Scholz nicht aussagekräftig genug sind.

3a. Schlicht falsch ist aber, dass „dies als Fazit dazu führen würde, dass verlässliche Messwerte nicht festgestellt wurden und nicht mehr feststellbar sind,“ oder nicht darauf ankommt, ob die fehlerhaften Messwerte aufgrund der Fenster oder aufgrund der mangelnden Nutzung entstanden sind, weil die Ursache der Fehlerhaftigkeit die Verwertbarkeit der Messerergebnisse nicht beeinflusst und eine zuverlässige Prognose nicht möglich ist.

b) All das kann so sein, das rechtfertigt aber nicht, von einer Beweiserhebung gänzlich abzusehen.

Das Gericht kommt aufgrund einer unzulässigen, vorweggenommenen Beweismwürdigung damit zu dem Ergebnis, dass ein Sachverständigengutachten keine belastbare Aussage treffen könnte.

In der Praxis nicht selten, werden beantragte Sachverständigengutachten mit der Begründung nicht eingeholt, dem Sachverständigen fehle es an „Anknüpfungstatsachen“. Dogmatisch handelt es sich hier im den Grund der „völligen Ungeeignetheit des Beweismittels“. Auch das wird in der Regel nicht vorliegen. „Einem Beweisangebot ist nach den Bestimmungen des Zivilprozessrechts dann nicht nachzukommen, wenn das angebotene Beweismittel ungeeignet ist, weil es im Einzelfall völlig ausgeschlossen erscheint, dass das Beweismittel zum Beweisthema sachdienliche Ergebnisse erbringen kann (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Zweiten Senats vom 28. Februar 1992 - 2 BvR 1179/91 -, NJW 1993, S. 254, 255; Greger, in: Zöller, ZPO, 26. Aufl. 2007, Vor § 284 ZPO, Rn. 10a). Bedarf es für die Beurteilung der Ungeeignetheit eines Beweismittels selbst fachlicher Kenntnisse, so muss das Gericht, wenn es sich diese Sachkunde selbst zutraut, darlegen, woher es diese Fachkenntnisse bezieht (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 25. Oktober 2002 - 1 BvR 2116/01 -, NJW 2003, S. 1655) Das Oberlandesgericht geht - dem Landgericht folgend - davon aus, dass der Sachverständige mangels hinreichend sicherer Anknüpfungstatsachen die eine oder die andere Version des Unfallhergangs nicht hinreichend sicher werde ausschließen können. Damit wird die Ungeeignetheit des Beweisantritts nicht belegt. Der Begründung der Gerichte ist nicht zu entnehmen, dass und warum sie es für ausgeschlossen halten, dass ein Sachverständiger mit den vorhandenen Daten verlässliche Aussagen zum Beweisthema machen könnte. Nur in diesem Falle dürften die Gerichte das Beweisangebot des Beschwerdeführers ablehnen; hierauf hat sich dementsprechend auch die Entscheidungsbegründung zu beziehen. Die Begründung des Oberlandesgerichts, das der Sache nach das Fehlen hinreichender Wahrscheinlichkeit der Eignung des Beweismittels zum Anlass der Nichtberücksichtigung dieses Angebots nimmt, deutet darauf hin, dass es diesen Maßstab verkannt hat. Sollte das Oberlandesgericht sich darauf gestützt haben, dass ein Sachverständiger ohne genaue Spurzeichnungen und Angaben zu den Fahrbewegungen unter keinen Umständen ein verlässliches Ergebnis zum Beweisthema zu liefern im Stande sei, also ein untaugliches Beweisangebot vorliege, fehlte es an der, wie erwähnt, gebotenen Darlegung der diesbezüglichen gerichtlichen Sachkunde. ofern die gerichtlichen Ausführungen zu den fehlenden Anknüpfungstatsachen dahingehend zu verstehen sein sollten, dass von einem Ausforschungsbeweisantrag auszugehen sei, fände diese Erwägung ebenfalls keine Stütze im Prozessrecht. Die unter Beweis gestellten Tatsachen zum Ablauf des Unfallgeschehens sind

nicht ins Blaue hinein behauptet worden. Es ist nichts dafür ersichtlich, weshalb der Vortrag unter keinen Umständen zutreffend sein könnte.“¹

c) Jedweder Beweisantrag der zurückgewiesen wird, beraubt die Partei ihres „Rechts auf Beweis“ und verkürzt den entscheidungserheblichen Sachvortrag.² Deutlich und zutreffend hat das OLG München bereits 1972 festgestellt, dass die **Ausschöpfung der angebotenen Beweise das Kernstück des Zivilprozesses** darstellt.³

„Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bietet zwar Art. 103 Abs. 1 GG keinen Schutz dagegen, dass ein angebotener Beweis aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts nicht erhoben wird. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebotes verstößt jedoch dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet (BVerfGE 50, 32, 36; 65, 305, 307; 69, 141, 144; 69, 145, 148).“⁴

Im Sachverhalt ist es gerade nicht so, dass ohne jeden Zweifel ausgeschlossen ist, dass ein Sachverständiger belastbare Aussagen treffen könnte.

d) In jedem Fall müssen die Parteien auf die „eigene Sachkunde“ des Gerichts vor der Urteilsverkündung hingewiesen werden⁵ und woher es die eigene Sachkunde hat.⁶ „Sollte das OLG dem Beweisantrag deshalb nicht nachgekommen sein, weil es sich ausreichende eigene Sachkunde ... zugetraut hat, so hätte eine prozessrechtlich fehlerfreie Ablehnung die nachvollziehbare Darlegung erfordert, dass und weshalb das Gericht über solche eigene Sachkunde verfügt [m.w.N.]“⁷

e) Es handelt sich bei der zu beurteilenden Frage um eine offenkundige Spezialfrage, die weder der Unterzeichner, noch das Gericht beurteilen kann. Wenn das Gericht doch meint, dass es ausgeschlossen sein soll, dass ein Sachverständiger belastbare Aussagen treffen könnte, möge das Gericht seine Sachkunde darstellen. Die Interpretation der Pressemitteilung des Umweltbundesamtes von 1999 kann ich nicht beurteilen.

¹ BVerfG Beschl. vom 9.10.2007- 2 BvR 1268/03.

² Vgl. MüKoZPO/Wagner, 4. Aufl., § 138 Rdnr. 10.

³ Vgl. OLG München, Urteil vom 12. 5. 1972 - 10 U 3529/71 = NJW 1972, 2048 f.

⁴ BVerfG, 2 BvR 22/93; BVerfG, NJW 2003, S. 1655.

⁵ Vgl. BGHSt 12, S. 18 ff.; BGH, Urteil vom 13. 7. 2000 - VII ZR 139/99 = NJW-RR 2000, S. 1547 ff.; Krumbholz in: Sachverständigenbeweis im Verkehrs- und Strafrecht, 2. Aufl., § 2 Rdnr. 9, 15.

⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 23. 11. 2006 - III ZR 65/06 = NJW-RR 2007, S. 357 f.

⁷ BVerfG, Beschl. vom 26. 8. 2002 - 1 BvR 947/01 = NJW 2003, 125, 127, vgl. auch BGH, Urteil vom 16.01.2007 - VI ZR 166/06 = VersR 2007, S. 1008; BGH,

4. Ich hoffe, damit der Prozessförderung gedient zu haben. Das Gericht kann Recht haben, dass es ausgeschlossen ist, dass eine sachverständige Begutachtung verlässliche Ergebnisse prognostiziert, oder nicht. Die beteiligten Juristen haben schlicht nicht die Sachkunde das zu wissen.

Die frühere Rechtsprechung war bei der Annahme der ausreichenden richterlichen Sachkunde teilweise sehr großzügig. Tatsächlich ist aber ein strenger Maßstab angezeigt. „**Halbwissen**, wie es heute in vielen Bereichen (z.B. Medizin, Kraftfahrzeugtechnik, EDV, Bautechnik) auch bei Richtern verbreitet ist, birgt hier besondere Gefahren. Nur allzu leicht wird es **im Wert überschätzt**.“⁸

Daher nochmals:
Es wird erneut die

Einholung eines neuen Gutachtens zur Frage der Belastung des Mietobjekts mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (**PAK**)] in dem streitgegenständlichen Zeitraum und Überschreitung des entsprechenden Grenzwertes II und Möglichkeit, diese durch Belüften zu reduzieren, beantragt, höchstvorsorglich und äußerst hilfsweise wird die mündliche Anhörung des Vorgutachters *Stetter* hierzu beantragt.

5. Vorsorglich:

Im Übrigen zielt auch die Aussage des Sachverständigen Thumulla darauf ab, **nicht**, wie das Gericht offenbar meint, mit den angesprochenen, unnötigen Kosten die am 23.08.2011 ermittelten Messwerte in Zweifel zu ziehen, sondern vielmehr die Frage in den Raum zu stellen, warum der gerichtlich bestellte Gutachter des Vorverfahrens überhaupt Messungen durchgeführt hat, wenn er doch ohnehin die Position vertritt, dass eine Richtwertüberschreitung ohne Nutzereinflüsse nicht möglich ist (B 41, Seite 8).

Es liegen **keine** Anhaltspunkte vor, dass die Messergebnisse nicht verwertbar sind,

- da sämtliche Messwerte unter Verweis auf die diesbezüglichen DIN-Normen und somit mittels eines standardisierten Verfahrens erzielt wurden;
- da weder die Funktionstüchtigkeit der Messgeräte, noch deren sachgerechte Handhabung, oder die Korrektheit der Laboranalysen in Frage gestellt wurden;
- da die Sachverständigen ihre Messwerte für verwertbar erachtet und auf Basis dieser Messwerte ihre Stellungnahmen zur Schadstoffbelastung abgegeben haben;

⁸ Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Aufl., § 12 Rdnr. 1.

-da auch die weiteren, involvierten Sachverständigen die Probenahmebedingungen oder die damit erzielten Messergebnisse nicht in Frage gestellt haben.

Kontaminierte Möbel: Die im Beweisbeschluss vom 07.11.2013 zur Kontamination der Einrichtungsgegenstände gestellte Frage hat der gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün dahingehend beantwortet, dass es zu einer unzumutbaren Kontamination mit Naphthalin gekommen ist, die mit Hilfe einer aufwendigen Dekontamination (in einem Trocknungsunternehmen) auf ein „zumutbares Niveau“ hätte reduziert werden können (vgl. Gerichtsgutachten v. 20.03.2014, letzte Seite).

Da die Frage zur Kontamination der Möbel somit durch ein (zeit- und kostenintensives) Sachverständigengutachten beantwortet wurde, ist es dem Gericht verwehrt, die Frage des Beweisbeschlusses erneut zu stellen oder die Basis des Beweisbeschlusses, nämlich die Beweisbarkeit des Mangels in Frage zu stellen. Dies gilt insbesondere, da das Gericht (auch nach dem Richterwechsel) nicht über die erforderliche Sachkunde verfügt.

6. Weiter vorsorglich: **Schadstoffbelastung**

Ein erheblicher Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn der Ist-Zustand der Mietsache von der vertraglich geschuldeten Soll-Beschaffenheit erheblich zum Nachteil des Mieters abweicht.

Der Soll-Zustand der Mietsache wich erheblich von der geschuldeten Soll-Beschaffenheit ab,

- weil der Parkettkleber (= Steinkohlenteer, das wie Asbest ein Kanzenogen der Kategorie 1 ist) als krebserzeugender Gefahrstoff einzuordnen war.
- weil die Inhaltsstoffe dieses Gefahrstoffs in den Innenraum der Mietsache gelangt sind.

Da gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung bereits das objektive Vorhandensein einer Gefahrenquelle einen erheblichen Mangel darstellt, steht außer Frage, dass die Mietsache während der gesamten Mietzeit mangelhaft war.

Überdies konnten die Inhaltsstoffe des Gefahrstoffes (= schwer- und leichterflüchtige PAK sowie weitere giftige Teerinhaltstoffe) während der gesamten Mietzeit in den bewohnten Innenraum gelangen, da aufgrund von Parkettfugen keine vollkommen dichte Sperrschicht vorhanden war:

- Schwerflüchtige PAK
gelangen durch die Nutzung der Mietsache in den Innenraum, da der altersbedingt spröde, PAK-haltige Parkettkleber durch das Begehen des Parkettbodens zermahlen wird und in Form kleinster Partikel (durch die Pumpwirkung des Parkettbodens) in die Innenraumluft übergeht. In der Luft lagern sich die PAK (aufgrund ihrer chemischen

Eigenschaften) an Schwebstaub an und sinken mit diesem zu Boden, was zur PAK-Belastung des Hausstaubs führt.

- Leichterflüchtige PAK (wie Naphthalin) gelangen auch ohne Nutzung der Mietsache (d.h. ohne Begehen des Parkettbodens) in die Innenraumluft, da sie bereits bei normalen Raumtemperaturen in den gasförmigen Zustand übergehen. Sofern kein permanenter, ausreichender Luftwechsel vorhanden ist, schlagen sich die gasförmigen PAK z.B. an Wänden, Decken und Möbeln nieder und bilden dort Sekundärkontaminationen aus (deren Ursache, entgegen der Meinung des Gerichts, natürlich die primäre Schadstoffquelle und somit der PAK-haltige Teerkleber ist). Da diese sekundären Schadstoffquellen ebenfalls permanent PAK an die Raumluft abgeben, kommt es (bis zum Erreichen der Ausgleichskonzentration) zu einem stetigen Anstieg der Raumluftbelastung mit leichterflüchtigen PAK.

Dass die Teer Inhaltsstoffe über die Parkettfugen austreten konnten, zeigt sich daran, dass auf der Rückseite des Teppichs der über dem unrenovierten Parkett im Flur/OG verlegt war, an den Stellen, die über den Fugen lagen, schwarze Streifen vorhanden waren und überdies an der Teppichrückseite ebenso wie an den entnommenen Materialproben (selbst für Herrn Stetter) Teergeruch feststellbar war (siehe: Gutachten v. 09.03.2012, Seite 16, 20 und 31 vorletzter Absatz). Auch das Vorhandensein der erheblichen Fugen ist dokumentiert (siehe: Fotos des unrenovierten Parketts bei Mietbeginn, B 34; Fotos des unrenovierten Parketts im Flur/OG, B 35; und weitere Fotos des unrenovierten Parketts und Detailfotos der Fugen des renovierten Parketts).

Da bei krebserzeugenden Stoffen keine Schwelle genannt werden kann, unterhalb derer das Risiko einer Krebserkrankung auszuschließen ist, ist der gesundheitsgefährdende Mangel der Mietsache sowie seine bauseits bedingte Ursache bereits anhand des im Gerichtsgutachten vom 09.03.2012 dokumentierten Austretens der kanzerogenen Inhaltsstoffe des Teerklebers belegt. Überdies wurden bei den Schadstoffuntersuchungen am 08.10.2010, 12.10.2010 und 23.08.2011 im Hausstaub und in der Raumluft PAK-Belastungen nachgewiesen, die nicht nur das Normalmaß (= Soll-Beschaffenheit), sondern bezüglich des Einzelstoffes Naphthalin auch den Gefahrenvorsorgewert (RW I) sowie den Gefahrenwert (RW II) und für BaP den in der Luft als tolerierbar anzuschenden Empfehlungswert deutlich überschritten.

Für die Bewertung der PAK-Belastung sind folgende Werte relevant:

Um die Sache nicht zu verkomplizieren, gehen wir hier nur auf Naphthalin und Benz(a)pyren (BaP) ein, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass nicht nur diese zwei PAK-Vertreter in der Raumluft und im Hausstaub nachgewiesen wurden.

- Raumluft

Naphthalin Normalwert = 1 µg/m³
 Vorsorgewert (Richtwert I) = 2 µg/m³
 Gefahrenwert (Richtwert II) = 20 µg/ m³

Gemäß der Entscheidung des BayOLG vom 04.08.1999, ist eine Mietsache nur dann als mangelfrei anzusehen, wenn der Vorsorgerichtwert eingehalten wird.

Anmerkung:

Obige Naphthalin-Richtwerte galten von 2004 bis 2013.

Sofern die Klägerin oder das Gericht den Einwand erheben, dass die Mietsache erst im Jahr 2004 mangelhaft geworden sei, kann dem entgegengehalten werden, dass neben Naphthalin auch schwerflüchtige PAK, wie das eindeutig krebserzeugende BaP, in der Raumluft nachgewiesen wurde, sodass wiederum die Vermieterin zu beweisen hat, dass dieser Mangel nicht während der gesamten Mietzeit bestand (überdies entfällt bei diesem Einwand automatisch der umstrittene Ausschluss der Garantiehaftung, sodass die Hürde hinsichtlich des Schmerzensgeldes niedriger wird).

BaP Tolerierbar = 1,3 ng/ m³

Vom Länderausschuss für Immissionsschutz wurde in der Publikation "Krebsrisiko durch Luftverunreinigungen" in der Luft ein BaP-Gehalt von 1,3 ng/m³ (Gesamtrisiko von 1:2500) als tolerierbar angesehen. Dieser Empfehlungswert aus dem Jahr 2004 wurde zwischenzeitlich durch den europaweit gültigen Zielwert von 1 ng/m³ ersetzt.

Bezüglich PAK-haltiger Parkettkleber in Wohnungen hat das Umweltbundesamt in seiner Presserklärung vom 29.04.1998 mitgeteilt, dass „kurzfristig Maßnahmen zur Minimierung der Belastung“ zu ergreifen sind, wenn „die Raumluftkonzentration an BaP mehr als doppelt so hoch wie die Außenluftkonzentration, mindestens aber um 3 Nanogramm pro Kubikmeter höher“ ist (siehe hierzu auch: B 62).

Die BaP-Außenluftkonzentration lag an der Landshuter Allee im Jahresmittelwert 2009 bei 0,8 ng/m³ (B 29).

– **Hausstaub**

Laut der PAK-Hinweise, die im Jahr 2000 herausgegeben wurden, sind in Wohnungen expositionsmindernde Maßnahmen anzuraten, wenn die BaP-Belastung im Hausstaub (Frischstaub) über 10 mg/kg liegt.

Aufgrund einer im Jahr 2010 vom BfR durchgeführten Risikobewertung wurde 2013 beschlossen, dass ab 2016 in verbrauchernahen Produkten für BaP (sowie acht weitere krebserzeugende, schwerflüchtige PAK) europaweit der Grenzwert von 1 mg/kg einzuhalten ist. Dieser Grenzwert steht im krassen Widerspruch zum unverbindlichen Maßnahmenwert der PAK-Hinweise, der somit unseres Erachtens seit der BfR-Risikobewertung als überholt und veraltet anzusehen sein dürfte.

Um die Relevanz von Innenraumschadstoffen besser vergleichen und damit beurteilen zu können, rät das Umweltbundesamt die Berücksichtigung der AGÖF-Orientierungswerte an. Diese Werte sind auf der Website der AGÖF einsehbar:

- Hausstaub
<http://www.agoef.de/orientierungswerte/agoef-hausstaub-orientierungswerte.html>
- Raumlufth
<http://www.agoef.de/orientierungswerte/agoef-voc-orientierungswerte.html>

Schadstoffuntersuchungen an 08.10.2010, 12.10.2010 und 23.08.2011

Ausweislich aller Gutachten wurden die Schadstoffmessungen gemäß der jeweiligen DIN-Norm durchgeführt. Die genannten Messwerte beziehen sich jeweils auf das Schlafzimmer, da dieser Raum von allen Sachverständigen untersucht wurde.

1. Schadstoffmessungen am 08.10.2010 (B 2)

Entgegen der Meinung des Gerichts, fanden die Schadstoffmessungen am 08.10.2010 **nicht** „ca. 14 Tage nach Beendigung der Nutzung des Anwesens am 25.09.2010“ statt. Wie der eidesstattlichen Versicherung (B 13) zu entnehmen ist, fand auch zwischen dem 25.09.2010 und 08.10.2010 eine Nutzung und demzufolge (zum „gesundheitlichen Selbstschutz“) eine Lüftung statt. Zusätzlich hielten sich unsere Mütter am 30.09.2010 in der Mietsache auf (B 73).

Raumlufthmessung auf leichterflüchtige PAK

Hinsichtlich der Raumlufthmessung ist insbesondere unser Aufenthalt im Mietobjekt am 04.10.2010 (und somit nur 4 Tage vor der Probenahme) erwähnenswert: Wie unserem Vortrag vom 30.12.2015 bezüglich des Versandhandels Espresso.de zu entnehmen ist, haben wir das Ausweichen nach Burghausen gegenüber den Kunden als spontanen, einwöchigen Kurzurlaub kommuniziert. Um Bestellungen etc. abzuarbeiten, hielten wir uns daher am 04.10.2010 (vor dem in B 13 erwähnten Tierarzttermin, der um 18:30 Uhr stattfand) nahezu ganztags bei geöffneten Fenstern im Mietobjekt auf.

Da wegen der Arbeitsüberlastung des Sachverständigen Scholz kein genauer Termin für die Schadstoffmessungen vereinbart werden konnte, händigten wir einen Schlüssel aus und überließen es dem Sachverständigen zu entscheiden, wie, wann und wo er die, bereits im Untersuchungsbericht des Parkettklebers (B 1), angeratene Überprüfung der „Belastungssituation der Raumnutzer“ zu erfassen gedenkt. Da wir nicht aufgefordert wurden am Vortag der Messung zu Lüften und der Sachverständige diese Lüftung auch nicht selbst vorgenommen hat, gehen wir davon aus, dass es für das Überprüfen der Belastungssituation der Raumnutzer nicht erforderlich war, maximal 12 Stunden vor der Messung (wie vom Gericht anscheinend gemeint) eine Lüftung durchzuführen.

Bei der **Raumlufthmessung auf leichterflüchtige PAK am 08.10.2010** wurde eine Naphthalin-Belastung von **20 µg/m³** festgestellt – der **Gefahrenwert** wurde somit erreicht.

Hausstaubmessung auf PAK

Da uns die Vermieterin mit Schreiben vom 27.09.2010 darum gebeten hatte, „*jetzt alle Fußböden*“ zu saugen (B 22), haben unsere Mütter am 30.09.2010 in allen Räumen des Mietobjekts (mit ihren mitgebrachten, eigenen Staubsaugern) die Fußböden gesaugt (B 73), sodass es sich bei der Messung um Frischstaub gehandelt hat.

Bei der **Hausstaubmessung auf PAK am 08.10.2010** wurde eine BaP-Belastung in Höhe von **21,1 mg/kg** festgestellt – somit wurde der **Eingreifwert deutlich überschritten**.

2. Schadstoffmessungen am 12.10.2010 (Gutachten v. 26.10.2010)

Zwischen den Schadstoffmessungen des Sachverständigen Scholz am 08.10.2010 und den Messungen des Sachverständigen Dr. Busch am 12.10.2010 wurde die Mietsache (außer für die Lüftung am Vortag der Messungen) nicht betreten.

Nach den Messungen wurde im Schlafzimmer und im Wohnzimmer im Auftrag der Vermieterin von Dr. Busch das Parkett aufgestemmt (B 9). Aufgrund dieser Maßnahme ging der Sachverständige von einem Anstieg der Raumluftbelastung aus und riet daher von weiteren Messungen ab (siehe hierzu: B 8). Der Wiedereinbau der entnommenen Parketteile fand erst am 05.08.2011 (18 Tage vor den Messungen des Herrn Stetter) statt.

Raumluftmessungen auf leichterflüchtige und schwerflüchtige PAK

Am Vortag der Messungen wurde im gesamten Haus eine Lüftung durchgeführt (B 72). Zusätzlich wurde in dem zu untersuchenden Raum direkt vor den Messungen eine ca. 10 - 15 minütige, indirekte Belüftung durchgeführt. Der Raum wurde währenddessen von den Anwesenden begangen.

Bei der **Raumluftmessung auf leichterflüchtige PAK am 12.10.2010** wurde eine Naphthalin-Belastung von **12,7 µg/m³** festgestellt – der **Vorsorgewert** wurde somit um **das mehr als 6-fache überschritten**.

Bei einer Überschreitung des RW I rät das Umweltbundesamt zunächst verstärktes Lüften und, sofern die Richtwertüberschreitung auch nach einer Kontrollmessung (ca. 4 Wochen) fortbesteht, auch bauseitige Maßnahmen an, da „*eine über einen längeren Zeitraum (> 12 Monate) erhöhte Belastung aus Gründen der Vorsorge nicht akzeptabel ist*“ (vgl. B 21, Seite 994ff). Entgegen dieser Vorgaben riet Dr. Busch weder verstärktes Lüften, noch eine Kontrollmessung an, sondern legte einen Teil der Schadstoffquelle frei und riet von einer weiteren Raumluftmessung ab, da sich „*unnötig erhöhte Werte*“ ergeben könnten (vgl. B 8).

Bei der **Raumluftmessung auf schwerflüchtige PAK am 12.10.2010** wurde eine BaP-Belastung von **6 ng/m³** nachgewiesen – wegen der von dieser BaP-Raumluftbelastung

ausgehenden **Gefahr einer Krebserkrankung** wären **kurzfristig expositions-mindernde Maßnahmen erforderlich** gewesen.

Aufgrund des gesundheitlichen Risikos gab Dr. Hofmann vom Bremer Umweltinstitut zu der am 12.10.2010 nachgewiesenen Raumluftbelastung zusammenfassend die Bewertung ab, dass eine „**Aussetzung der Nutzung des betreffenden Raumes erfolgen**“ sollte und eine **Sanierung** „*vor einer weiteren Nutzung als **zwingend notwendig betrachtet***“ wird (vgl. B 3)

Hausstaubmessung auf PAK

Der zu untersuchende Raum wurde am 08.10.2010 (durch den Sachverständigen Scholz) gesaugt und anschließend bis zur Probenahme (außer für die Lüftung am 11.10.2010) nicht betreten.

Bei der Messung am 12.10.2010 lag die BaP-Belastung des Hausstaubs unter der Bestimmungsgrenze.

3. Schadstoffmessungen am 23.08.2011 (Gutachten v. 09.03.2012)

Laut Beweisbeschluss des Vorverfahrens vom 25.03.2011 sollte der Gerichtsgutachter die Frage beantworten, ob in der Mietsache „*aufgrund des unstrittig PAK-belasteten Parkettklebers*“ eine Gesundheitsgefährdung besteht.

Obwohl mit Schriftsatz vom 23.03.2011 insbesondere darauf angesprochen worden war, dass speziell von den bei der Messung am 12.10.2010 nachgewiesenen hohen Raumluftbelastung mit schwerflüchtigen PAK ein nicht tolerierbares Gesundheitsrisiko ausgeht und **nur** hierfür Sachverständigenbeweis angeboten worden war, wurde vom Gutachter Stetter keine Raumluftmessung auf schwerflüchtige PAK durchgeführt. Auch die am 21.06.2011 beantragte Untersuchung auf mit Steinkohlenteerpech assoziierte Schadstoffe (z.B. Phenole, Kresole) und PCB wurde nicht durchgeführt.

Raumluftmessung auf leichterflüchtige PAK

Im Zuge der Messvorbereitungen wurde die Mietsache am 01.08.2011, 05.08.2011, 16.08.2011, 19.08.2011 und 22.08.2011 intensiv gelüftet.

Trotz der vorausgegangenen, intensiven Lüftung wurde bei der **Raumluftmessung auf leichterflüchtige PAK am 23.08.2011** im Schlafzimmer eine Naphthalin-Belastung in Höhe **75 µg/m³** festgestellt – der **Gefahrenwert** wurde somit **deutlich überschritten**, sodass **unverzüglicher Handlungsbedarf** bestand.

Hausstaubmessung auf PAK

Nachdem die Mietsache am 16.08.2011 durch eine Fachfirma sehr intensiv gereinigt und die Parkettböden hierbei auch gesaugt und feucht gewischt worden waren, wurde unsere Wohnung vom Gerichtsgutachter Stetter (dem Wunsch der Klägerin folgend, in

Absprache mit dem Gericht) bis zum Messtermin am 23.08.2011 versiegelt (B 26). Bei den Lüftungsterminen am 19.08.2011 und 22.08.2011 wurden die Räume von Stetter begangen, was umgerechnet einer sehr geringfügigen Nutzung von 11 Minuten pro Tag und Raum entsprach.

Trotz der sehr geringfügigen Nutzung wurde bei der **Hausstaubmessung auf PAK am 23.08.2011** eine BaP-Belastung in Höhe von **8,1 mg/kg** festgestellt.

Missverständnisse des Gerichts

1. Um die Beweisbarkeit des Mangels in Frage zu stellen, führt das Gericht zu der vom Sachverständigen Scholz am 08.10.2010 ermittelten Naphthalin-Raumluftkonzentration von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (= RW II) aus, dass sich schwerlich ermitteln lasse, ob der „*relevante Richtwert II aufgrund der längeren Verschlusszeit von 14 Tagen erreicht wurde oder ob dies auch bei einer Verschlusszeit von lediglich 12 Stunden der Fall gewesen wäre*“. Hierbei übersieht das Gericht,
 - dass die Verschlusszeit nicht 14 Tage betrug.
 - dass eine Wohnung nicht erst dann mangelhaft wird, wenn der Gefahrenwert erreicht oder überschritten ist, sondern schon dann, wenn der Vorsorgewert überschritten wird.** Dieser Vorsorgewert für Naphthalin wurde am 08.10.2010 um das 10-fache und am 12.10.2010 um das mehr als 6-fache überschritten.

Da die Schadstoffquelle permanent vorhanden war und es sich bei dieser um eine dauerhaft emittierende Naphthalin-Quelle gehandelt hat, ist es ausgeschlossen, dass die Naphthalin-Belastung der Raumluft (selbst bei einer Verschlusszeit von maximal 12 Stunden) unterhalb des Vorsorgewerts von $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gelegen hätte.

Dass eine Wohnung nur dann mangelfrei ist, wenn der Vorsorgerichtwert eingehalten wird, ergibt sich im Übrigen schon daraus, dass es möglich sein muss die Wohnung über einen längeren Zeitraum als 12 Stunden zu verschließen, ohne dass in Folge dessen der Gefahrenwert überschritten wird – insbesondere, da es im Wohnraummietrecht keine Gebrauchspflicht gibt.

2. Im Weiteren irrt das Gericht auch, wenn es behauptet, es wäre Prof. Dr. Stetter „*nach eigener Aussage im Gutachten*“ nicht gelungen, verwertbare Messwerte zu erzielen, da sich weder dem schriftlichen Gutachten, noch dem Protokoll der Anhörung (oder einer seiner sonstigen Stellungnahmen) eine derartige Aussage entnehmen lässt – was nicht verwunderlich ist, da er (insbesondere als gerichtlich bestellter Sachverständiger) nicht auf Basis unzureichender Messwerte d.h. "ins Blaue hinein" begutachten darf.
3. Unzutreffend ist auch die zusammenkonstruierte Behauptung, durch den bereits vor Einbau der neuen Fenster vorhandenen, unangenehmen Geruch, oder die niedrigere

Naphthalin-Raumluftbelastung im Jahr 2010 werde der „*Einfluss der neuen Fenster auf das Geschehen*“ negiert.

Die geringere Naphthalin-Raumluftkonzentration im Herbst 2010 weist, ebenso wie die Zunahme des unangenehmen Geruchs nach dem Einbau der neuen Fenster vielmehr, darauf hin, dass wir die Wohnung (wie vorgetragen und unter Zeugenbeweis gestellt) bis zum 25.09.2010 stets und insbesondere nach dem Einbau der neuen Fenster sehr intensiv gelüftet hatten.

4. Unzutreffend ist desweiteren, dass der gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün mitgeteilt habe, die erzielten Messwerte seien nicht vergleichbar. Diese Aussage hat der Sachverständige nicht gemacht, sondern er hat erklärt, dass Hausstaub-Messwerte nicht vergleichbar sind, wenn sie durch verschiedenen Methoden (wischen/saugen) und/oder in verschiedenen Räumen erzielt wurden (vgl. Ergänzungsgutachten v. 13.11.2014, Seite 6, letzter Abs.).

Da die im Schriftsatz vom 13.08.2014 (Seite 7) gegenübergestellten Messwerte alle aus dem selben Raum (Schlafzimmer) stammen und mittels Saugen gemäß VDI 4300 Blatt 8 erzielt wurden, lässt sich der Rückschluss ziehen, dass es bei üblicher Wohnnutzung zu einer vermehrten Freisetzung von PAK aus dem Bodenaufbau kam.

5. Da das Gericht vorgibt hinsichtlich der Schadstoffbelastung nicht zwischen Ursache und Wirkung unterscheiden zu können, scheint es erforderlich zu sein, auch dies nochmals zu erklären:

Da unter dem Parkett ein **PAK-haltiger Parkettkleber** vorhanden war (und ausweislich der Gutachten in den Räumen keine sonstigen PAK-Quellen vorhanden waren), steht fest, dass die **Ursache der PAK-Belastung** der PAK-haltige Parkettkleber und demnach **bauseits bedingt** war. Da der **PAK-haltige Parkettkleber** die **primäre Schadstoffquelle** war, steht auch fest, dass dieser auch die **Ursache der sekundären Schadstoffquellen** (Sekundärkontaminationen) war.

Dr. Geipel
Rechtsanwalt