

Marion Stein und Michael Bauer
[REDACTED]
[REDACTED]

Vorab per Fax (ohne Anlagen) – bitte sofort vorlegen

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

Aktenzeichen **421 C 31421/12**

19.07.2018

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

beantragen wir – sofern es zuvor nicht doch noch zu einer gütlichen Beilegung des bald sechsjährigen Rechtsstreits kommen sollte – zur Straffung des Verfahrensstoffes und somit im Sinne der gebotenen Prozessförderung,

- 1. dass das Gericht am 03.08.2018 ein Urteil erlässt, in dem festgestellt wird, dass uns die Klägerin dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet ist;**
- 2. dass das Gericht am 03.08.2018 die Klageforderung auf Nutzungsentschädigung als unbegründet abweist.**

Diese beiden Anträge

(die gestellt werden, da die Gegenpartei die Voraussetzungen unseres Anspruchs auf Schadensersatz mit Schriftsatz vom 17.11.2017 (Bl. 1416/1417 d. A.) bestritten und in der mündlichen Verhandlung am 25.04.2018 (Bl. 1434/1437 d. A.) jegliche Erörterung hierzu kategorisch abgelehnt hat)

begründen wir, indem wir unser gesamtes vorausgegangenes Vorbringen sehr komprimiert zusammenfassen, wie folgt:

Zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestand ein Wohnraummietvertrag (Bl. 5/10 d. A.). Hieraus folgt, dass die klagende und widerbeklagte Vermieterin die Mietsache „**in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten**“ hatte.

Ein zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneter Zustand setzt voraus, dass der Innenraum der Wohnung nicht mit krebserzeugenden Giftstoffen belastet ist.

Dieser zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand war im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil die krebserzeugenden Inhaltsstoffe des in der Bausubstanz der Mietsache befindlichen krebserzeugenden Gefahrstoffs nachweislich in den Innenraum der Wohnung gelangt sind.

Dass der in der Bausubstanz vorhandene Parkettklebstoff aufgrund seines hohen Gehalts an Benzo(a)pyren als krebserzeugender Gefahrstoff einzustufen war, geht zum einen aus dem Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie vom 16.09.2010 (Bl. 113/117 d. A.) sowie zum anderen aus den Ergebnissen der durchgeführten Materialanalysen hervor (Bl. 117; 1299 d. A.)¹. Desweiteren belegen die Messwerte der am 08.10.2010, 12.10.2010 und 23.08.2011 durchgeführten Untersuchungen, dass die krebserzeugenden Inhaltsstoffe aus der Bausubstanz in den Innenraum der Wohnung gelangt sind (Bl. 126/127; 1297/1299 d. A.)¹ und dort in einem Ausmaß vorhanden waren, dass nicht lediglich das als hinnehmbar geltende Normalmaß² ganz erheblich überschritten war, sondern dass vielmehr in Folge der kanzerogenen Schadstoffbelastung **unverzögerlicher Handlungsbedarf** bestand.

Dass hierunter nicht Lüften, sondern bauliche Maßnahmen zu verstehen sind, geht schon aus der Aussage des Umweltbundesamtes vom 04.06.2012 (Bl. 161 d. A.) hervor und folgt darüber hinaus aus den Untersuchungsberichten der Gesellschaft für Umweltchemie vom 16.09.2010 (Bl. 113/117 d. A.) und 28.10.2010 (Bl. 118/127 d. A.), der E-Mail des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Helmut Scholz vom 02.12.2012 (Anlage B 62 zusammen mit Schriftsatz vom 13.08.2014 (Bl. 532/538 d. A.) eingereicht), der Bewertung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Dieter Busch vom 26.10.2010 (Bl. 510 d. A.), der Stellungnahme des Bremer Umweltinstituts vom 15.10.2011 (Bl. 128/138 d. A.), der Stellungnahme des Referats für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München vom 21.05.2012 (Bl. 162 d. A.), der öffentlichen Aussage des Dr. Norbert Weis vom Bremer Umweltinstitut und des Pressesprechers des Umweltbundesamtes im Rahmen der Berichterstattung von Report München am 22.01.2013 (Bl. 163 d. A.), dem Schreiben der AGÖF vom 01.07.2013 (Bl. 250/252 d. A.), der Stellungnahme des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und AGÖF-Vorstands Jörg Thumulla vom 29.07.2013 (dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.08.2013 (Bl. 295/297 d. A.) beigelegt) sowie auch aus dem Ergänzungsgutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen Dr. Lothar Grün vom 13.11.2014 (Bl. 612/618 d. A.).

¹ Da wir beim Verfassen dieses Schriftsatzes bemerkt haben, dass die Klägerin anscheinend weder das Gutachten noch das Protokoll der Anhörung des werten Herrn Stetter vollständig eingereicht hat (obwohl sie sich seit Jahren auf diese Bewertungen beruft), reichen wir die von uns in Bezug genommenen Seiten zusammen mit diesem Schriftsatz als Anlagen ein.

² Raumluft: <https://agoef.de/orientierungswerte/agoef-voc-orientierungswerte.html>
Hausstaub: <https://agoef.de/orientierungswerte/agoef-hausstaub-orientierungswerte.html>

Hinweis: In der Publikation "Verbesserung der Luftqualität in Innenräumen" des BMU heißt es: „Die AGÖF-Werte sollen vor allem Sachverständigen ein Werkzeug in die Hand geben, um die Relevanz von Innenraumschadstoffen besser vergleichen und damit beurteilen zu können.“ (Bl. 169 d. A.)

Diese von zahlreichen Sachverständigen als erforderlich erachteten baulichen Maßnahmen hat die klagende und widerbeklagte Vermieterin **schuldhaft** nicht durchgeführt. Schuldhaft war dies, da sich die Vermieterin, die über den Mangel unverzüglich informiert und unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung aufgefordert worden war (Bl. 139; 140/141; 142/143; 144/145; 240/242 d. A.), nicht nur im **Verzug** befunden hatte, sondern – was besonders schwer ins Gewicht fällt – darüber hinaus **arglistig** vorgetäuscht hat, dass sie den Mangel beseitigen lassen wird (Bl. 772/774 d. A.).

Dieses schuldhafte Handeln hat zur Folge, dass die widerbeklagte Klägerin **dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet** ist.

Ihre hiergegen ins Feld geführten Einwendungen, wonach die Schadstoffbelastung durch das Renovieren des Parketts und das Nicht-Bewohnen (und demzufolge reduzierte Heizen und Lüften) „verursacht“ worden sei, greifen schon aus dem Grund nicht, weil die Ursache der Schadstoffbelastung der krebserzeugende Parkettkleber war, über dessen Vorhandensein uns die Vermieterin nicht informiert hatte. Das Argument, die Schadstoffbelastung sei auf das Nicht-Bewohnen zurückzuführen, scheidet auch aus logisch-naturwissenschaftlichen Gründen ebenso wie auch aus Rechtsgründen aus, da es im Wohnraummietrecht weder für schadstofffreie, noch für schadstoffbelastete Räume eine Gebrauchspflicht gibt. Darüber hinaus wäre der Anstieg der Naphthalin-Raumluftbelastung auch durch dreimal-tägliches Stoßlüften nicht verhindert worden (Bl. 616 d. A.), das Nutzen der Räume hätte vielmehr zu einem Anstieg der Hausstaubbelastung geführt (Bl. 617 d. A. sowie die dem Protokoll der Verhandlung vom 07.08.2013 (Bl. 295/297 d. A.) beigelegt Stellungnahme vom 29.07.2013 und die am 13.08.2014 (Bl. 532/538 d. A.) eingereichte Anlage B 62). Das Argument, die Schadstoffbelastung sei durch unzureichendes Heizen bedingt, geht völlig fehl, da sich die Naphthalinbelastung der Raumluft bei steigenden Temperaturen erhöht, wie den Aussagen des Herrn Stetter zu entnehmen ist, derer sich die Gegenpartei bedient (siehe ¹ Fußnote auf Seite 2).

Auch die Behauptung, wir hätten der „Klägerin keinen Zutritt“ zum Haus gewährt und somit „alle Maßnahmen“ zur Beseitigung des Mangels unmöglich gemacht (Bl. 425 d. A.), scheidet aus, da dies wahrheitswideriger Vortrag ist, wie sich schon aus dem eigenen Vorbringen der Klägerin ergibt, indem sie einräumen ließ, dass ihr für das Einholen der Kostenangebote der Zutritt zum Haus gewährt worden war (Bl. 467 d. A.). Die Termine hierfür fanden zwischen dem 15.11.2010 und 14.12.2010 (Bl. 772/774; 511 d. A.) und demnach deutlich nach Erhalt ihres Privatgutachtens vom 26.10.2010 statt, das ihr damaliger Rechtsanwalt per Fax am 27.10.2010 erhalten hat (Bl. 146 d. A.). Es zeigt sich somit, dass auch der von der Klägerin geschilderte Geschehensablauf, sie habe Kostenangebote eingeholt, aber dann erfahren, dass keine baulichen Maßnahmen notwendig seien, unzutreffend ist. Unzutreffend ist auch die Behauptung, dass uns kein Schadensersatz zustehe, da die Kündigung vom 13.12.2010 wirksam gewesen sei (Bl. 484/485 d. A. und 501/512 d. A.).

Da demnach alle Einwendungen gegen unseren Schadensersatzanspruch ins Leere gehen, ist die widerbeklagte Vermieterin dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet. Hieraus

folgt zugleich, dass die Forderung auf Nutzungsentschädigung als unbegründet abzuweisen ist, da die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Zeitraum dieser Klageforderung schon allein aufgrund der extrem hohen Raumlufbelastung mit Naphthalin aufgehoben war. Dass durch diese extrem hohe Belastung der Raumluf mit Naphthalin die Tauglichkeit der Wohnung aufgehoben war, ergibt sich im Übrigen auch aus den Aussagen des, von der Klägerin so hoch geschätzten, Herrn Prof. Dr. Stetter, der bei seiner Anhörung am 06.12.2012 gesagt hat, dass „man die Wohnung nicht nutzen sollte“. Ausgesagt hat er außerdem: „Ich habe lediglich den Teerkleber untersucht, dort befanden sich die PAKs und somit auch die Naphthalinquelle“ (siehe ¹ Fußnote auf Seite 2).

Unseres Erachtens ist der Rechtsstreit damit ohne eine weitere Beweisaufnahme für ein Grund- und Teilurteil entscheidungsreif. Diese Sichtweise teilt auch die Gegenpartei, die schon mit Schriftsatz vom 07.03.2017 kundgetan hat, dass keine weitere Beweisaufnahme notwendig ist (Bl. 1233/1235 d. A.).

Auch wenn demnach nicht mit dem Einwand zu rechnen ist, unsere obigen Anträge seien verspätet, merken wir sicherheitshalber noch an, dass das Gericht ein Grund- und Teilurteil auch ohne Antrag erlassen kann.

Für den Fall, dass unsere obigen Ausführungen zu stark komprimiert sein sollten und dem Gericht eine zeitnahe Durchsicht der Akte wegen anderweitiger Arbeitsauslastung nicht möglich ist, bitten wir um Mitteilung. Wir werden uns dann gerne die Mühe machen, unser gesamtes vorausgegangenes Vorbringen durchzugehen, um der Entscheidungsfindung durch das Nennen weiterer Blattnummern dienen zu können.

Höchstvorsorglich – sofern das Gericht der Ansicht sein sollte, dass die Tauglichkeit der Mietsache im Zeitraum der Klageforderung nicht aufgehoben war – rechnen wir gegen diese Forderung mit unserem Anspruch auf Auszahlung des Betriebskostenguthabens aus dem Jahr 2009 (Bl. 925 d. A.) sowie mit unserem Mietminderungsanspruch wegen Vorenthaltens der Mietsache im Zeitraum vom 16..08.2011 bis zum 23.08.2011 (Anlage B 26 eingereicht mit Schriftsatz vom 04.06.2013 (Bl. 186/199 d. A.)) (siehe ¹ Fußnote auf Seite 2) und wegen des zweimaligen langfristigen Ausfalls der Heizung auf. Wir erbitten zeitnah einen Hinweis, sofern hierzu ein eingehenderer Vortrag notwendig sein sollte.

Michael Bauer

Marion Stein