

Marion Stein und Michael Bauer
[REDACTED]
[REDACTED]

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**

13.10.2019

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

wurden wir im Rahmen der öffentlichen Sitzung am 25.09.2019 seitens des Gerichts darüber aufgeklärt, dass das Vorhandensein des teerhaltigen Parkettklebers unstrittig ist sowie dass dies einen erheblichen Mangel der streitgegenständlichen Mietsache darstellt, der bereits mit der Klageforderung anerkannt wird.

Dieser teerhaltige Parkettkleber lag - unbestritten und unbestreitbar - in der Bausubstanz der Mietsache und demnach de facto im Herrschafts- und Pflichtenbereich der klagenden Vermieterin. Demgemäß ist zu vermuten, dass der Schaden von der Vermieterin verursacht und verschuldet worden ist (BGH NZM 2009, 29 Rn. 15–18; NJW 2006, 1061; NZM 2005, 17; NJW 2000, 2342; OLG Düsseldorf OLGR 2009, 727; AG Dortmund WuM 2009, 36; Staudinger /Emmerich, 2018, Rn. 46; Palandt/Weidenkaff Rn. 19).

Von dieser Vermutung kann sich die klagende Vermieterin entlasten, indem sie den Beweis führt, dass die **Schadensursache** nicht in ihrem Verantwortungsbereich lag. Dieser Beweis wurde von ihr bis dato nicht erbracht und ist auch nicht erbringbar, da die Ursache der im Innenraum der streitgegenständlichen Wohnung nachgewiesenen Schadstoffbelastung der Raumluft und des Hausstaubs zweifelsfrei der teerhaltige Parkettkleber war¹. Die von der

¹ Dass die Ursache der Schadstoffbelastung des Innenraums mit kanzerogenen Teerinhaltsstoffen der teerhaltige Parkettklebstoff war, wurde anhand der Messungen vom 08.10.2010 (Bl. 118/127 d. A.), 12.10.2010 (Bl. 1286/1299 d. A.) und 23.08.2011 (Bl. 43/67 d. A.) nachgewiesen. Die im Gutachten vom 09.03.2012 (Bl. 43/67 d. A.) ins Blaue hinein aufgestellte Mutmaßung, die Naphthalinbelastung der Raumluft könne möglicherweise auch auf andere Quellen als den teerhaltigen Parkettklebstoff zurückgehen, wurde anlässlich der mündlichen Erläuterung dieses Gutachtens am 06.12.2012 mit den Worten revidiert: „Ich habe lediglich den Teerkleber untersucht, dort befanden sich die PAKs und somit auch die Naphthalinquelle.“ (Bl. 68/72 d. A.)

Klagepartei substanzlos ins Feld geführten alternativen Schadensursachen (Renovieren des Parkettbodens, Fehlen der Sockelleisten, Nicht-Lüften, unzureichendes Heizen) scheiden schon aus naturwissenschaftlichen Gründen aus.

Zur Entlastung der klagenden Vermieterin könnte demzufolge allenfalls bezüglich der am 23.08.2011 nachgewiesenen Naphthalin-Konzentration auf ein mögliches Mitverschulden unsererseits abgestellt werden. Diesem Mitverschuldenseinwand steht aber entgegen, dass das Aussetzen der Wohnnutzung aus sachverständiger Sicht angeraten war² und (abgesehen davon, dass es im privaten Wohnraummietrecht generell keine Gebrauchspflicht gibt) ein selbstschädigendes Gesundheitsopfer von § 254 BGB nicht umfasst wird.

Der Mitverschuldenseinwand scheidet überdies aus, weil sich die Vermieterin bereits im Herbst 2010 mit ihrer gesetzlichen Pflicht zur Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hatte, diese Mangelbeseitigung aber - unbestritten und unbestreitbar - nicht durchgeführt hat.

Auch der Einwand, die Vermieterin habe sich wegen der vorgenommenen Mietminderung mit ihrer Mangelbeseitigungspflicht nicht in Verzug befunden, greift nicht, da Mieter, die sich auf § 536 Abs. 1 BGB berufen, ihren Anspruch auf Mangelbeseitigung nicht verlieren.

Dies hat zur Folge, dass die am 23.08.2011 nachgewiesene Naphthalin-Konzentration der Raumluft zur Gänze auf das pflichtwidrige und arglistige (Nicht)Handeln der Vermieterin zurückzuführen und ihr demnach vollumfänglich anzulasten ist.

Da in Folge des pflichtwidrigen und arglistigen (Nicht)Handelns der klagenden Vermieterin die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der streitgegenständlichen Wohnung im Zeitraum der Klageforderung - unbestritten und unbestreitbar - aufgehoben war, ist nicht nur die Klageforderung auf Nutzungsentschädigung sondern auch unser Antrag auf Erlass des begehrten Zwischenfeststellungsurteils entscheidungsreif.

Michael Bauer

Marion Stein

² Dass das Aussetzen der Wohnnutzung bereits im Herbst 2010 aus sachverständiger Sicht angeraten war, geht schon aus dem Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie vom 28.10.2010 (Bl. 118/127 d. A.) hervor und wird auch bestätigt durch die E-Mail des Sachverständigen Scholz vom 02.12.2012 (eingereicht mit dem Schriftsatz vom 13.08.2014 (Bl. 532/538 d. A.)), durch das Fazit der Stellungnahme des Bremer Umweltinstituts vom 15.10.2011 zu den Messwerten des Dr. Busch vom 12.10.2010 (Bl. 128/138 d. A.) sowie auch anhand des Fazits der sachverständig-wissenschaftlichen Stellungnahme vom 29.07.2013 (eingereicht in der Verhandlung am 07.08.2013 (Bl. 295/297 d. A.)).