

Amtsgericht München

Az.: 421 C 31421/12



In dem Rechtsstreit

S [REDACTED]

- Klägerin u. Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Zillich**, Maximiliansplatz 12b, 80333 München

gegen

1) **Stein** Marion, [REDACTED]

- Beklagte u. Widerklägerin -

2) **Bauer** Michael, [REDACTED]

- Beklagter u. Widerkläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Grau-Eberl**, Hauptstraße 17-19, 82223 Eichenau, Gz.: 17355

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Steinstrasse.de**, Steinstraße 56, 81667 München

wegen Forderung

erlässt das Amtsgericht München durch die Richterin am Amtsgericht Reiter am 30.03.2016 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 10.02.2016 folgenden

Beschluss

1. Das Gericht weist die Parteien auf folgendes hin:

Das Gericht geht derzeit davon aus, dass zwischen den Parteien nach wie vor streitig ist, ob in dem von den Beklagten angemieteten Haus überhaupt eine Mangel im Sinne einer gesundheitsgefährdenden erheblichen Schadstoffbelastung mit PAK durch den verwendeten Parkettkleber vorliegt. **Das Gericht weist die Beklagten daher darauf hin, dass sie die Darlegungs- und Beweislast für die Mangelhaftigkeit des Hauses aufgrund einer Gesundheitsgefährdung durch den verwendeten PAK-haltigen Kleber tragen.**

Dies führt aus Sicht des Gerichts zu folgenden Problemen:

Nach Durchsicht der von den Beklagten vorgelegten außergerichtlichen Gutachten ergibt sich nach derzeitiger Ansicht des Gerichts folgende bisherige Sachlage: Am 08.10.2010, also ca. 14 Tage nach Beendigung der Nutzung des Anwesens am 25.09.2010 durch die Beklagten begutachtete der, dem Gericht wohlbekannte, Gutachter Dipl. Ing. (FH) Helmut Scholz den als Schlafzimmer benutzten Raum und stellte eine Schadstoffbelastung in der Raumluft mit Naphthalin von 20 Mikrogramm/m³ fest. Dies erreicht den Richtwert II, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner als nicht ausgeschlossen erscheinen lässt. Wie sich dem Gutachten des Sachverständigen Scholz (Anlage B 2, Bl. 118 ff. d.A.) entnehmen lässt, waren bereits zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Begutachtung nicht mehr gänzlich unbeeinträchtigt gegeben. Der Gutachter führt unter 5.1. aus (Bl. 119 d.A.): *„Die Raumluftprüfung erfolgte unter vergleichsweise ungünstigen Prüfbedingungen nach längerem Verschluss der Räumlichkeiten analog den Vorgaben der DIN EN ISO-Norm 16000 Blatt 1 zur Bestimmung der sich einstellenden Ausgleichskonzentrationen an den zu prüfenden Verbindungen.“* In Anlage I zu dem Gutachten wird weiter ausgeführt: *„I.3.1 Luftprobenahme Die Luftprobenahme wurde am 08. Oktober 2010 durch Herrn H. Scholz nach mehr als 8-stündigem Verschluss der Außenfenster vorgenommen. Die Einhaltung dieser Randbedingungen konnte nicht eigenständig überprüft werden. Es lagen allgemein sachgerechte Probenahmerandbedingungen zur Bestimmung der Ausgleichskonzentration an den zu prüfenden Verbindungen vor. [...] I.3.2 Hausstaubprobenahmen Zur Bestimmung des Gehalts an polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Hausstaub wurden entsprechende Proben mittels eines Handstabsaugers nach VDI 4300 Blatt 8 entnommen. Das genaue Alter des Staubes konnte nicht bestimmt werden, es sollte sich jedoch um sogenannten Frischstaub (Alter <8 Tage) handeln, da laut Angabe des Hauspersonals die betreffenden Räume in regelmäßigen Abständen gesaugt werden.“* Der Verschluss von 14 Tagen führt nach der eigenen Auffassung des Sachverständigen zu einer nicht ganz unproblematischen Situation, weil die Frischstäube <8 Tage nicht mehr unbeeinträchtigt durch Altstäube bestehen. Bei den verwendeten Stäuben handelt es sich auch nicht um Frischstäube im Sinne der Annahme des Labors, da bereits eine Verschlusszeit von 14 Tagen vorlag. Dies wurde aber dem Labor offenbar nicht mitgeteilt, da diese vom Vorliegen von Frischstäuben ausgingen. Ob nun tatsächlich der relevanten 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, dürfte sich schwerlich ermitteln lassen. Ebenso, ob ggf. die Werte erheblich niedriger gewesen wären.

Vier Tage später, bei der Begutachtung des Sachverständigen Busch (Anlage B 3, Bl. 128 ff. d.A.)

ist der Richtwert II für die Naphthalin-Belastung dann unterschritten (12,7 Mikrogramm/m³). Auffällig ist jedoch, dass alle 2010 gemessenen Werte erheblich unter den vom Sachverständigen Prof. Dr. Stetter gemessenen Naphthalin-Werten von 75 Mikrogramm/m³ (vgl. Bl. 61 d.A.) lagen, welche nach ca. 1 Jahr nach Nutzungsaussetzung gemessen wurden. Zwar hat der Sachverständige Prof. Dr. Stetter versucht, eine realistische PAK-Belastung durch Vorgabe einer Begutachtungsroutine (Vervollständigung des Parketts, Säuberung der Räume, Lüftung der Räume) zu erreichen, dies ist ihm aber nach eigener Aussage im Gutachten nicht gelungen, sondern er hat nicht repräsentative Werte erhalten. Gerade dies hat auch der Sachverständige Thomulla bemängelt, weil er meint, der gerichtlich bestellte Sachverständige im Vorverfahren habe unnötige Kosten bei der Begutachtung verursacht (S. 8 der Anlage zum Protokoll vom 07.08.2013, Bl. 295 ff. d.A.). Der nunmehr vom Gericht beauftragte und von den Beklagten mit mehreren Nachfragen auch mit der Frage befasste Gutachter Dr. Grün hat nunmehr mitgeteilt, dass die von den einzelnen Gutachtern ermittelten Messwerte nach seiner Auffassung nicht vergleichbar sind, weil unklar ist, wie die Messwerte gewonnen wurden (Gutachterliche Stellungnahme vom 13.11.2014, Bl. 617 d.A.). Insbesondere bei den Messungen im Staub kommt es je nach Anwendung der Methode „Wischmethode“ oder „Saugmethode“ zu erheblichen Unterschieden im Messergebnis. Weiterhin ist zu beachten, dass die Messungen der Sachverständigen Scholz und Busch lediglich im Schlafzimmer stattfanden. Aussagen über die Unbewohnbarkeit der gesamten Räumlichkeiten können daraus schwerlich abgeleitet werden, weil aus den Messungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetten klar wird, dass die Belastungen in den einzelnen Räumen erheblich unterschiedlich ausfallen (vgl. Bl. 61 d.A.). Der Sachverständige Prof. Dr. Stetter erklärt die ein Jahr nach Nutzungsaussetzung erheblich erhöhten Naphthalinwerte mit einer stattgehabten Sekundärkontamination der Räumlichkeiten. Nunmehr streiten die Parteien über die Ursächlichkeit dieser Sekundärkontamination durch das mangelnde Lüften aufgrund der Nichtbenutzung und der dichten Fenster, welche 2009 in das Anwesen eingebaut wurden.

Das Gericht gibt jedoch zu bedenken, dass jeglicher Angriff auf das Gutachten des Prof. Dr. Stetter dazu führt, dass das Gericht im Zweifel davon ausgehen wird, dass die dort ermittelten Messwerte unzureichend sind und nicht für eine zutreffende Ermittlung der Schadstoffbelastung tauglich (vgl. oben). Nachdem die Beweislast für das Vorliegen eines erheblichen Mangels nach derzeitiger Auffassung des Gerichts bei den Beklagten liegt und weiterhin zu bedenken ist, dass nach derzeitigem Kenntnisstand des Gerichts das streitgegenständliche Anwesen inzwischen verkauft wurde und der beanstandete Boden saniert, könnte dies dazu führen, dass die Beklagten hinsichtlich des Vorliegens eines erheblichen Mangels beweisfällig bleiben und der Ausgang des hiesigen Verfahrens noch schlechter ausfällt als der des Vorverfahrens. Nach derzeitiger Ansicht

des Gerichts kommt eine Darlegungs- und Beweislast der Klagepartei nach der sog. Sphärentheorie nicht in Betracht, weil bereits das Vorliegen eines Mangels streitig ist und nicht lediglich dessen Ursache (nutzungsbedingt, bauseits bedingt). Das Gericht sieht sich auch nicht aufgrund der Rechtskraft der Vorentscheidung an einer selbständigen Beurteilung des Sachverhalts gehindert. Eine rechtskräftige Entscheidung über die Minderung und das Vorliegen eines Mangels sind nicht ergangen, weil es sich um nicht der Rechtskraft fähige Vorfragen handelt. Auch von einer Beweisvereitelung durch die Kläger aufgrund des Verkaufs des Grundstücks geht das Gericht derzeit nicht aus. Die Klägerin hat durch den Verkauf nach derzeitiger Ansicht des Gerichts nicht pflichtwidrig gehandelt, da zuvor ein Rechtsstreit über die Räumung geführt wurde und ein gerichtliche Gutachten über die Schadstoffbelastung vorlag, welches den Zustand nach derzeitigem Stand ausreichend dokumentierte.

Nach derzeitiger Sachlage sähe sich das Gericht aber auch daran gehindert, Messwerte der Sachverständigen Busch oder Scholz einer weiteren Begutachtung zugrunde zu legen. Auch hinsichtlich dieser Messwerte hat das Gericht gewisse Zweifel an einer Aussagekräftigkeit. Bereits der Messung des Sachverständigen Scholz lag eine zu lange Verschlusszeit der Räume zugrunde mit, gerade in Richtwertnähe möglicherweise gravierenden Auswirkungen. Die Messwerte des Sachverständigen Busch, soweit sie dem Gericht mitgeteilt wurden, liegen unter den relevanten Richtwerten. Insbesondere aufgrund der erheblichen Abweichungen der beiden in unmittelbarem Zusammenhang von 4 Tagen ermittelten sehr unterschiedlichen Messwerte hat das Gericht Zweifel an deren Feststellung. Dies würde als Fazit dazu führen, dass verlässliche Messwerte nie festgestellt wurden und nicht mehr feststellbar sind. Eine Neubegutachtung durch einen weiteren Sachverständigen dürfte bei dieser Sachlage ebenfalls ausscheiden. Es kommt nach Ansicht des Gerichts nicht darauf an, ob die fehlerhaften Messwerte aufgrund der Fenster oder aufgrund der mangelnden Nutzung entstanden sind, weil die Ursache für die Fehlerhaftigkeit die Verwertbarkeit der Messergebnisse nicht beeinflusst. Eine zuverlässige Prognose ist jedenfalls auf der derzeit bestehenden Grundlage nicht möglich.

Das Gericht weist die Parteien überdies auf die Pressemitteilung des Umweltbundesamtes vom 23.06.1999 (NZM 1999,791) hin. Dort wird davon ausgegangen, dass in unbewohnten Wohnungen im Hausstaub höhere BaP-Gehalte beobachtet wurden, was die These des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter nach Ansicht des Gerichts eher stützt, dass aufgrund der Nichtbenutzung die fraglichen Werte ansteigen. Die dichten Fenster wurde 2009, also 1 Jahr vor Auszug eingebaut. Wenn nun die Fenster die Hauptursache für die Anstiege der Werte wären, so wäre nach derzeitiger Ansicht des Gerichts ja bereits 2010 zu erwarten gewesen, dass die Werte wesentlich höher wären. Insbesondere, wenn die Beklagten wiederholt, unter Vorlage auch von Eidesstattli-

chen Versicherungen Dritter, mitteilen, dass erhebliche, geruchsverursachende Schadstoffkonzentrationen bereits unter den alten Fenstern seit Mietvertragsbeginn auftraten. Wenn die Beklagten aber davon ausgehen, dass schon zu Beginn des Mietverhältnisses unter undichten Fenstern Geruchserscheinungen und damit eine nicht unerhebliche Belastung der Raumluft mit Stoffen aus dem Parkettkleber auftraten, so negieren sie letztlich selbst den Einfluss der neuen Fenster auf das Geschehen. Durch die neuen Fenster wurde nach den vorgelegten Stellungnahmen die Luftwechselrate schlechtestenfalls halbiert. Durch die nunmehr hinzukommende fehlende 3x am Tag durchgeführte Stoßlüftung wird die Luftwechselrate nochmals halbiert. Wieso dies nun keinen Einfluss auf die Konzentration im Raum haben soll, erschließt sich dem Gericht, insbesondere wenn man die Pressemitteilung des Umweltbundesamtes beachtet, nicht.

Insoweit wäre auch zu bedenken, dass alle Sachverständigen, wie bereits der Sachverständige Dr. Grün bestätigt, für die Zeit vor 2009 keinerlei verlässliche Aussagen zur Schadstoffbelastung der Raumluft treffen können, weil keine Messungen zu den alten Fenstern vorliegen. Die Beklagten laufen also insoweit - unabhängig von der Beurteilung der Verwertungsfähigkeit der Gutachten - Gefahr, auch hinsichtlich der rückwirkenden Mietminderungen und anderen Ansprüchen für die Zeit vor 2009, für die zwar teilweise Prozesskostenhilfe gewährt wurde, aufgrund der Beweisfähigkeit den Prozess zu verlieren, mit erheblichen Kostenfolgen (über 50.000 € Streitwert ungedeckt von Prozesskostenhilfe).

Hinsichtlich des von den Beklagten geltend gemachten Schadensersatzanspruches für die Möbel hat das Gericht ebenfalls Bedenken, ob eine aufwendige Dekontaminationsmaßnahmen voraussetzende Kontamination zur Überzeugung des Gerichts festgestellt werden kann. Die vom Sachverständigen Dr. Grün gemachten Aussagen sind äußerst hypothetisch und fußen erneut auf den von den anderen Sachverständigen ermittelten Messwerten.

2. Das Gericht schlägt den Parteien daher vor, sich darauf zu einigen, dass die im Gutachten Stetter festgestellten Werte für den weiteren Rechtsstreit zugrunde gelegt werden, ebenso wie die vom Landgericht München I gewährte Minderungsquote von 15 %. An einer Neubegutachtung des Sachverhalts sieht sich das Gericht aus den oben dargelegten Gründen gehindert, weil es nicht lediglich Zweifel an den gutachterlichen Schlüssen hat, sondern an der dem Gutachten zugrundegelegten Messgrundlage.

Das Gericht schlägt den Parteien darüber hinaus folgende vergleichsweise Regelung des Rechtsstreits vor:

a. Die Parteien sind sich darüber einig, dass keine gegenseitigen Forderungen mehr aus

dem zwischen ihnen ehemals bestehenden Mietverhältnis über die aufgrund des Mietvertrages vom 31.07.2002 gemietete Doppelhaushälfte in der Stifserjochstraße 31, 81547 München bestehen und der noch anhängige Rechtsstreit damit erledigt ist.

b. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten. Die Kosten des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben.

Wenn man unterstellt, dass die Beklagten mit ihren Forderungen aus der Minderung möglicherweise durchdringen, die Klageforderung auch Aussicht auf Erfolg hat, die Beklagten jedoch für die weiteren Forderungen aus verschiedenen Gründen mit einem Unterliegen rechnen müssten, erscheint die oben dargestellte Lösung für das Gericht sachgerecht.

3. Termin zur Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und ggf. Beweisaufnahme wird bestimmt auf:

Mittwoch, den 22. Juni 2016, 9.30 Uhr Sitzungssaal B 111, Pacellistraße 5

4. Das persönliche Erscheinen der Parteien zu diesem Termin wird angeordnet.

5. Die Parteien erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme zu den gerichtlichen Hinweisen bis 20.04.2016.

gez.

Reiter
Richterin am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
München, 31.03.2016

██████████ JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig