

Marion Stein & Michael Bauer



Vorab per Fax

Amtsgericht München
80315 München

04.06.2013

Az.: 454 C 31421/12

In Sachen S. [REDACTED] ./.
1) Stein
2) Bauer

tragen die Beklagten weiter vor:

1. Bereits bei Mietbeginn am 01.08.2002 war in der streitgegenständlichen Mietsache ein seltsamer, überwiegend muffiger Geruch vorhanden, den die Beklagten nicht zuordnen konnten und der, trotz intensiven Lüftens, während der gesamten Mietzeit vorhanden war.

Erst im Sommer 2010 stellten die Beklagten fest, dass dieser Geruch aus den Fugen des Parkettbodens stammt.

Beweis: Zeugnis de [REDACTED] V [REDACTED]

Durch eine Recherche im Internet war den Beklagten die Problematik teerhaltiger Kleber bekannt geworden und sie entschlossen sich ein Stück des Parkettklebers analysieren zu lassen. Das schockierende Ergebnis dieser Analyse erhielten sie am 20.09.2010 durch den Untersuchungsbericht (**B 1**) der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU). Mit Schreiben vom 21.09.2010 (**B 4**) sowie mit Schreiben des Münchner Mietervereins vom 23.09.2010 (**B 5**) wurde die Klägerin umgehend informiert und zum unverzüglichen Handeln aufgefordert.

Da die Klägerin nicht erreichbar war, telefonierte die Beklagte zu 1) mit mehreren sachkundigen Personen, um zu erfragen, welche Firmen die im Bericht (**B 1**, Seite 3) erwähnte Sperrschicht einbringen könnten. Tenor dieser Telefonate war, dass aufgrund des hohen Naphthalin-Gehalts das Einbringen einer Sperrschicht vermutlich nicht praktikabel ist. Desweiteren wurde auf die gesundheitlichen Risiken hingewiesen, sowie schnelles Handeln angeraten (**B 11**). Herr Martin Meier vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit äußerte sich mit den Worten: „Wenn Ihnen Ihre Gesundheit etwas wert ist, sollten sie einen Umzug erwägen.“ Etwas weniger dramatisch gab Herr Meier diese Meinung auch in seiner Mail vom 23.09.2010 wieder (**B 12**).

Um die schwierige Situation in Ruhe zu überdenken, fuhren die Beklagten am 25.09.2010 – vermeintlich für eine Woche – nach Burghausen in die Zweitwohnung der Mutter der Beklagten zu 1). Da die Klägerin weder telefonisch erreichbar war, noch auf die Fristsetzung des Mietervereins reagiert hatte (**B 5**), beauftragten die Beklagten am 28.09.2010 die GfU mit der weitergehenden Messung. Am 29.09.2010 wurden die Beklagten über das Schreiben der Klägerin informiert, in welchem sie mitteilte, Hausstaub- und Raumluftmessungen beauftragt zu haben. In diesem Schreiben wies die Klägerin auch an:

„Es darf mindestens 1 Woche lang keines der Zimmer gelüftet werden!“

Beweis: Schreiben der Klägerin v. 27.09.2010

Anlage **B 22**

Aufgrund dieser Anweisung entschieden sich die Beklagten den Messetermin am 12.10.2010 in Burghausen abzuwarten.

Nach Abschluss der Messungen am 12.10.2010 beauftragte jedoch die Klägerin den Sachverständigen Busch damit, im Schlafzimmer und Wohnzimmer Parkettstäbe zu entnehmen, wodurch der krebserzeugende Teerkleber offen gelegt wurde (**B 8, B 9**). Aufgrund der von diesem Gefahrstoff ausgehenden Gesundheitsgefahr, den bereits eingetretenen Gesundheitsschäden (**B 10**), sowie den eindringlichen Warnungen der Sachkundigen (**B 11**) war die weitere Wohnnutzung durch diese mangelvertiefende Maßnahme endgültig unzumutbar.

Beweis: Sachverständigengutachten

Da die Klägerin durch ihren damaligen Anwalt und einen Bausachverständigen verlautbaren ließ, dass sie den hochgiftigen Teerkleber komplett entfernen lassen werde und dieser Ankündigung auch entsprechende, vorbereitende Handwerkertermine folgten, entschlossen sich die Beklagten – in Ermangelung einer Alternative und trotz der damit verbundenen beruflichen Schwierigkeiten – bis zur Beendigung der Sanierung in Burghausen zu verweilen.

Da die Sanierungsvorbereitungen Ende November 2010 ins Stocken geraten waren, wurde seitens des Mietervereins nochmals eindringlich, unter erneuter Fristsetzung und Androhung einer Mangelbeseitigungsklage die zügige Mangelbeseitigung bei der Klägerin angemahnt (**B 7**). Diese ließ hierauf mitteilen, dass sie *„bereits damit befasst ist, für die anstehenden Arbeiten Kostenangebote einzuholen“* und somit *„für eine auf Mängelbeseitigung gerichtete Klage“* keine Grundlage bestehe.

Beweis: Schreiben der Kanzlei Bestelmeyer v. 02.12.2010

Anlage **B 23**

Folgende (die zugesicherte Mangelbeseitigung vorbereitende) Ortstermine wurden durchgeführt:

21.10.2010: Anwesend: Klägerin, Beklagte zu 1) sowie
Herr K [REDACTED] (Bausachverständiger)

15.11.2010: Anwesend: Herr S [REDACTED] Beklagte zu 1) sowie
Herr K [REDACTED] (G [REDACTED] Immobilien)
Herr S [REDACTED] (Bodenfrästechnik & Schadstoffsanierung)

22.11.2010: Anwesend: Herr S [REDACTED] Beklagte zu 1) sowie
Mitarbeiter von B [REDACTED] (Bodenleger)

14.12.2010: Dieser Ortstermin ist besonders hervorzuheben, da bei diesem abschließende, die Sanierung betreffende Details geklärt wurden (z. B.: das neu zu verlegende Parkett wurde ausgewählt; die Frage, wo die Möbel der Beklagten während der Sanierung eingelagert werden, wurde geklärt)

Anwesend: Klägerin, Herr S [REDACTED] Beklagte zu 1) sowie
Herr K [REDACTED] (G [REDACTED] Immobilien)
Herr B [REDACTED] (Dipl. Ing., Architekt)
Herr K [REDACTED] (T [REDACTED]-Umzug GmbH)
Herr B [REDACTED] (B [REDACTED] Parkett)
Herr K [REDACTED] (K [REDACTED] Innenbau GmbH)

- Beweis:**
1. Zeugnis des [REDACTED] K [REDACTED]
 2. Zeugnis des [REDACTED] S [REDACTED]
 3. Zeugnis des [REDACTED] B [REDACTED]
[REDACTED]
 4. Zeugnis des [REDACTED] K [REDACTED]
[REDACTED]
 5. Zeugnis des [REDACTED] K [REDACTED]
[REDACTED]
 6. Foto mit Musterparkett, aus welchem das neu zu verlegende
Parkett ausgewählt wurde (aufgenommen am 14.12.2010)

Anlage **B 24**

Am 15.12.2010 – einen Tag nach dem, die Sanierungsvorbereitungen eigentlich beenden den Ortstermin am 14.12.2010 – ließ die Klägerin den Beklagten dann jedoch völlig unerwartet und treuwidrig die fristlose Kündigung zustellen. Am 10.01.2011 erhob sie Räumungs- und Zahlungsklage und verweigerte fortan die zuvor zugesicherte Mangelbeseitigung.

2. Wie aus den Messergebnissen der Sachverständigen Scholz und Busch hervorgeht (**B 2, B 3**), war die Mietsache bereits im Herbst 2010 und somit zu einer Zeit, als die Mietsache noch in üblicherweise bewohnt und gelüftet wurde (und der krebserzeugende Parkettkleber noch nicht offen lag), mit einem so erheblichen Mangel behaftet, dass Sachverständige und das Umweltbundesamt unverzüglichen Handlungsbedarf sehen.

Zu der am 08.10.2010 ermittelten Raumluftbelastung von 20 µg Naphthalin/m³, welche dem Richtwert II entspricht, schreibt das Umweltbundesamt:

*„Der Richtwert II (RW II) ist ein wirkungsbezogener, begründeter Wert, der sich auf die gegenwärtigen toxikologischen und epidemiologischen Kenntnisse zur Wirkungsschwelle eines Stoffes unter Einführung von Unsicherheitsfaktoren stützt. **Er stellt die Konzentration eines Stoffes dar, bei deren Erreichen bzw. Überschreiten unverzüglich Handlungsbedarf besteht, da diese Konzentration geeignet ist, insbesondere***

für empfindliche Personen bei Daueraufenthalt in den Räumen eine gesundheitliche Gefährdung darzustellen.“ (B 21, Seite 994 rechte Spalte, vorletzter Absatz)

„**Dieser Richtwert II definiert somit eine Gefahrenschwelle.**“ (B 21, Seite 994 linke Spalte, vorletzter Absatz)

„**Wenn die Quelle der Belastung identifiziert ist, ist sie in der Regel zu entfernen, bei bauseitigen Quellen durch entsprechende bauliche Maßnahmen.**“ (B 21, Seite 995 mittlere Spalte, dritter Absatz)

Prof. Dr. Moriske, Direktor im Umweltbundesamt, schreibt:

„Raumluftkonzentrationen für Naphthalin von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sind zu hoch und belegen zusammen mit den ermittelten Belastungen des Hausstaubes und den sehr hohen PAK-Gehalten im Kleber, dass eine **Sanierung der Wohnung unvermeidlich ist, um Gesundheitsgefahren für die Raumnutzer dauerhaft auszuschließen.** [...]“

Bei $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (entspricht dem Richtwert II) besteht in jedem Fall Sanierungsbedarf.“ (B 15)

Der Sachverständige Scholz schreibt:

„Insgesamt belegen die hier vorgefundenen Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Raumluft sowie im Hausstaub, **das die im Kleber nachweisbaren krebserzeugenden Teer-inhaltsstoffe auch in den bewohnten Innenraum freigesetzt werden, und nicht nur zu einer erheblichen und nicht zumutbaren Geruchsbelästigung beitragen, sondern auch zu einer nicht tolerierbaren Exposition gegenüber krebserzeugenden Teer-inhaltsstoffen führen. Hieraus ist ein konkreter Handlungs- und Interventionsbedarf abzuleiten. Auf eine bestimmungsgemäße Nutzung als Schlafraum sollte aus innenraumhygienischer Sicht verzichtet werden.**“ (B 2, Seite 4)

Dr. Heidrun Hofmann schreibt:

„**Es sollte eine Aussetzung der Nutzung des betreffenden Raumes erfolgen. Eine Sanierung wird vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig betrachtet.**“ (B 3, Seite 8)

Obwohl als Ursache des Mangels der Teerkleber eindeutig und unstrittig feststeht und dieser im Herrschaftsbereich der Klägerin als Vermieterin liegt, hat sie die, als zwingend notwendig erachtete Sanierung schuldhaft nicht durchgeführt (sondern den Mangel sogar weiter vertiefen lassen). Aufgrund der unterbliebenen Mangelbeseitigung ist auch die, am 23.08.2011 ermittelte Schadstoffbelastung uneingeschränkt der Klägerin zuzurechnen.

Beweis: Sachverständigengutachten

- Wie bereits mit Schriftsatz vom 16.05.2013 dargelegt, wurde bei vier der fünf Raumluftmessungen der Gefahrenwert (RW II) für Naphthalin erreicht bzw. erheblich überschritten (B 2, Gerichtsgutachten). Lediglich die Messung des Sachverständigen Busch ergab (nach mehr als 10-minütiger indirekter Belüftung vor der Messung) einen Wert unterhalb der Ge-

fahrenschwelle. Auch mit diesem Messergebnis in Höhe von 12,7 µg Naphthalin/m³ wurde jedoch der als unbedenklich eingestufte Gefahrenvorsorgewert (RW I) in Höhe von 2 µg Naphthalin/m³ um das mehr als 6-fach überschritten. Laut den Vorgaben des Umweltbundesamtes besteht auch bei einer Überschreitung des Gefahrenvorsorgewertes Handlungsbedarf, es heißt hierzu:

*„Eine Überschreitung ist mit einer über das übliche Maß hinausgehenden, hygienisch unerwünschten Belastung verbunden. **Aus Vorsorgegründen besteht auch im Konzentrationsbereich zwischen RW I und RW II Handlungsbedarf.**“ (B 21, Seite 995 linke Spalte, zweiter Absatz)*

Dr. Sagunski, Mitglied der Innenraumlufthygiene-Kommission und Vorsitzender der Ad-hoc-Arbeitsgruppe, die für die Innenraumluft Richtwerte erarbeitet, merkt zu einer Überschreitung des Gefahrenvorsorgewertes an:

*„Wohnungen mit einer VOC-Konzentration oberhalb des Richtwertes I (so genannter Gefahrenvorsorgewert) weisen einen **Mangel (erhöhtes Gesundheitsrisiko)** auf und sind u.U. mietrechtlich bedenklich. **In dieser Situation wird zunächst empfohlen, verstärkt zu lüften. Wenn nach einem Monat bei einer Kontrollmessung die Belastung fortbesteht, sollten die Quelle ermittelt und weitergehende Maßnahmen zur Minderung der Exposition ergriffen werden.**“ (B 14)*

Entgegen dieser Vorgaben wurde vom Privatgutachter der Klägerin jedoch nicht verstärktes Lüften angeraten, sondern durch Freilegung der Schadstoffquelle der bereits bestehende Mangel weiter vertieft und daher gezielt von einer Kontrollmessung abgeraten:

*„**Eine weitere Raumluftmessung halte ich derzeit nicht für erforderlich. Sie könnte auch möglicherweise unnötig erhöhte Werte ergeben [...].**“ (B 8)*

Trotz dieses deutlichen Hinweises auf den zu befürchtenden, weiteren Anstieg der Schadstoffbelastung ließ die Klägerin den geöffneten Parkettboden erst nach 10 Monaten am 05.08.2011 (18 Tage vor der Messung des Gerichtsgutachters am 23.08.2011) wieder verschließen. Somit ist der weitere Schadstoffanstieg, sowie die weitere Kontamination der Einrichtungsgegenstände der Beklagten auch aus diesem Grund uneingeschränkt der Klägerin anzulasten.

Beweis: Sachverständigengutachten

4. Wie aus der Materialuntersuchung (B 1) hervorgeht, ist der im Mietobjekt vorhandene Parkettkleber sehr stark mit Naphthalin belastet. Aus dieser Quelle sublimiert das Naphthalin bereits bei normaler Raumtemperatur und resublimiert umgehend an kühleren Flächen wie beispielsweise Wänden, Decken und Möbeln. Das heißt: Das Naphthalin gelangt permanent in die Raumluft und schlägt sich – sofern es nicht permanent mittels Lüftung unter Durchzug abgeführt wird – an kühleren Flächen nieder und bildet dort Sekundärquellen aus.

Beweis: Sachverständigengutachten

Da die Beklagten bis zu ihrem zwangsweisen Aufenthalt in Burghausen die Mietsache all die Jahre intensiv gelüftet hatten – bei entsprechender Witterung stand beispielsweise die Terrassentür ganztägig offen – war es gelungen die Raumluftbelastung unterhalb des am 23.08.2011 gemessenen, extrem hohen Wertes zu halten. Für ihr überdurchschnittliches Lüftungsverhalten bieten die Beklagten als

- Beweis:**
1. Zeugnis des [REDACTED] G [REDACTED]
 2. Zeugnis der [REDACTED] V [REDACTED]
 3. Zeugnis der [REDACTED] S [REDACTED]
 4. Zeugnis der [REDACTED] U [REDACTED]
[REDACTED]
 5. Falls erforderlich können weitere Zeugen benannt werden

Da der giftige Teerkleber bereits bei Mietbeginn vorhanden war und aus diesem permanent Schadstoffe emittieren, war der Innenraum (trotz des überdurchschnittlichen Lüftungsverhaltens) während der gesamten Mietzeit derart stark mit Schadstoffen belastet, dass sich der zuvor unbeeinträchtigte Gesundheitszustand der Beklagten zusehends verschlechterte (**B 10**). Vor diesem Hintergrund, sowie der im Herbst 2010 festgestellten Schadstoffbelastung und der weiteren Vertiefung des Mangels durch das Freilegen der Gefahrenquelle war ein weiteres Bewohnen (und die damit verbundene Lüftung) den Beklagten nicht weiter zuzumuten.

Beweis: Sachverständigengutachten

Aufgrund der schuldhaft unterlassenen Mangelbeseitigung ist die am 23.08.2011 ermittelte, bis zu 3,75-fache Überschreitung des Gefahrenwertes daher uneingeschränkt der Klägerin anzulasten.

5. Wie dargelegt, handelt es sich bei dem verwendeten Teerkleber um eine permanent emittierende Schadstoffquelle. Daher ist, laut Dr. Weis, eine Reduktion der Belastung nicht zu erwarten (**B 17**).

Da die Schadstoffquelle auch zum Zeitpunkt der Klageforderung (April 2012 bis Dezember 2012) weder entfernt noch durch eine dauerhaft dichte Sperrschicht abgedeckt worden war, bestand auch zu diesem Zeitpunkt die massive Überschreitung des Gefahrenwertes.

Zu einer Überschreitung des Gefahrenwertes äußert sich Dr. Sagunski mit folgenden Worten:

„Die Überschreitung des Richtwertes II (so genannter Gefahrenwert) indiziert eine Unbewohnbarkeit eines nicht nur vorübergehend genutzten Aufenthaltsraums.“
(**B 14**)

Somit war die Mietsache auch im Zeitraum von April 2012 bis Dezember 2012 unbewohnbar.

Beweis: Sachverständigengutachten

6. Da es sich um eine permanent emittierende Schadstoffquelle handelt und das austretende, gasförmige Naphthalin an Möbeln und anderen Gegenständen resublimiert, werden im Raum befindliche Gegenstände kontaminiert. Je nach Oberflächenbeschaffenheit kann der Schadstoff auch in das Material eindiffundieren. Eine, wie von der Klägerin behauptete, Reinigung ist daher nicht möglich.

Beweis: Sachverständigengutachten

Auch der Gerichtsgutachter äußerte sich in der Anhörung am 06.12.2012 dahingehend, dass die Naphthalin-Sekundärquellen „*durch das Wischen nicht zu beseitigen*“ sind (Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012, Seite 6 vierter Absatz).

Die Behauptung der Klägerin, die Einrichtungsgegenstände der Beklagten wären „*billigster Art*“ und „*in einem herunter gekommenen Zustand*“ gewesen, ist unzutreffend.

Der Journalist Herr Hagmann und sein Kamerateam, welche sich am 15.01.2013 für Filmaufnahmen mehrere Stunden im streitgegenständlichen Mietobjekt aufhielten, können bezeugen, dass diese Behauptung ebenso unwahr ist, wie die Behauptung die Beklagten hätten das Mietobjekt „*herunterkommen lassen*“.

- Beweis:**
1. Zeugnis des [REDACTED] H. [REDACTED] zu laden über Bayerischer Rundfunk Report München, Floriansmühlstr. 60, 80939 München
 2. Zeugnis des Filmteams, zu laden über Bayerischer Rundfunk Report München, Floriansmühlstr. 60, 80939 München

Durch die Kontamination wurden die Einrichtungsgegenstände zu sekundären Schadstoffquellen und daher für eine weitere Nutzung unbrauchbar. Dies ist der Grund, warum sie seitens der Gerichtsvollzieherin nicht eingelagert, sondern entsorgt wurden.

7. Folgende Gegenüberstellung der Messergebnisse verdeutlicht die Erheblichkeit der vom Teerkleber herrührenden Schadstoffbelastung mit Naphthalin und Benzo(a)pyren (BaP):

<u>Tag der Messung</u>	<u>Gutachter</u>	<u>Raumluftmessungen</u>		<u>Haustaubmessung</u>
		Naphthalin	BaP	BaP
08.10.2010	Scholz	20,0 µg/m³		21,1 mg/kg
12.10.2010	Busch	12,7 µg/m ³	6 ng/m³	< 0,5 mg/kg
23.08.2011	Stetter	75,0 µg/m³		8,1 mg/kg

Desweiteren zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Nutzung der Räume und BaP-Gehalt des Hausstaubes:

<u>Tag der Messung</u>	<u>Nutzungsbedingungen</u>	<u>BaP-Gehalt des Hausstaubs</u>
08.10.2010	nach normaler Nutzung	21,1 mg/kg
12.10.2010	ohne Nutzung	< 0,5 mg/kg
23.08.2011	nach geringer Nutzung	8,1 mg/kg

Anmerkung:

Da für das Schlafzimmer von allen Gutachtern Messergebnisse vorliegen, wurden die Werte dieses Raumes verwendet. Messergebnisse, die unverzüglichen Handlungsbedarf zur Folge haben, wurden fett markiert.

Wie obige Gegenüberstellung verdeutlicht, bestand zum Zeitpunkt aller Messungen unverzüglicher Handlungsbedarf („*Sanierung der Wohnung unvermeidlich*“, **B 15**), da die krebserzeugenden Inhaltsstoffe des Teerklebers in gesundheitsgefährdendem Ausmaß in den bewohnten Innenraum gelangen. Aufgrund der bereits im Herbst 2010 festgestellten Belastung wurde von Sachkundigen angeraten, die Wohnnutzung auszusetzen (**B 12, B 2, B 3**).

Obige Gegenüberstellung zeigt auch, dass bei fehlender Wohnnutzung (und der damit verbundenen reduzierten Lüftung) die Naphthalin-Belastung der Raumluft erheblich ansteigt. Da eine permanent emittierende Naphthalin-Quelle vorhanden ist, ist dies jedoch weder verwunderlich noch ein Nachweis für das angebliche Verschulden der Beklagten, sondern vielmehr ein Beleg dafür, dass die Beklagten die Räumlichkeiten – wie vorgetragen (und unter Zeugenbeweis gestellt) – bis zu ihrem zwangsweisen Aufenthalt in Burghausen stets sehr intensiv gelüftet hatten.

Beweis: Sachverständigengutachten

Ursache der ermittelten Raumluftbelastung ist der Naphthalin-haltige Parkettkleber, nicht die unterbliebene Nutzung. Die unterbliebene Nutzung kann lediglich eine Wirkung auf die Entstehung von Sekundärquellen haben, deren Ursache wiederum die Naphthalin-haltige Primärquelle ist.

Beweis: Sachverständigengutachten

Auch die am 23.08.2011 ermittelte Naphthalin-Belastung wurde nicht durch die Unbewohnbarkeit (und daher reduzierte Lüftung), sondern durch den teerhaltigen Parkettkleber verursacht. Diese Belastung wurde gemessen, obwohl die Beklagten die Räume in regelmäßigen Abständen (meist wöchentlich) belüftet hatten (**B 13**) und in der Woche vor der Messung seitens des Gerichtsgutachters insgesamt sechs Stunden unter Durchzug gelüftet worden war (was einer durchschnittlichen täglichen Belüftung von mehr als 51 Minuten entspricht). Anzumerken ist hierzu, dass eine reduzierte Lüftung durchaus typisch für bei-

spielsweise berufsbedingte Abwesenheit ist (z. B. hunderttausende Wochenendheimfahrer).

Beweis: Sachverständigengutachten

Desweiteren zeigt obige Gegenüberstellung der Messergebnisse einen deutlichen Zusammenhang zwischen der Nutzung der Mietsache und dem BaP-Gehalt des Hausstaubs, was nicht verwundert, da schwerflüchtige PAK wie BaP überwiegend durch das Begehen des Bodens in die Raumluft gelangen.

Beweis: Sachverständigengutachten

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (d.h. ohne dass die Nutzung mit einer Gesundheitsgefahr verbunden ist) und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Kommt der Vermieter dieser mietvertraglichen Hauptpflicht (trotz Kenntnis des Mangels) nicht nach, so ist der Mieter weder verpflichtet die Wohnung zu bewohnen noch muss er bei Untauglichkeit (Unbewohnbarkeit der Mietsache) Miete oder eine wie auch immer geartete Nutzungsentschädigung entrichten.

Es kann nicht Aufgabe oder Pflicht des Mieters sein mittels Bewohnen (bewegen und lüften) zu versuchen, den Schadstoffanstieg der permanent aus der Bausubstanz emittierenden leichterflüchtigen PAK wie Naphthalin zu verhindern (oder zu reduzieren), wenn durch ebendiese Nutzung der Schadstoffaustritt schwerflüchtiger PAK wie des krebserzeugenden BaP augenscheinlich stark ansteigt.

Laut herrschender Meinung trifft den Mieter grundsätzlich keine Gebrauchspflicht. Er ist zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache berechtigt, aber nicht verpflichtet (§ 535 Abs. 1 S.1 BGB). Das Fehlen einer Gebrauchspflicht muss auch dann gelten, wenn der Mieter durch einen Mangel der Mietsache in seinem Gebrauchsrecht gehindert (oder gemindert) ist.

Liegt die Ursache des Mangels – wie im vorliegenden Fall – im Herrschaftsbereich des Vermieters, so obliegt diesem die Pflicht zur Mangelbeseitigung. Diese Pflicht kann nicht auf den Mieter abgewälzt werden, auch nicht mit Verweis auf die Sorgfaltspflicht des Mieters.

Die Forderung, die Mieter müssten „*durch die Bewegung von Menschen in der Wohnung*“ einen beständigen Luftaustausch erzeugen, ginge so weit, den Mietern neben einer Gebrauchspflicht auch noch Nutzungsvorgaben auferlegen zu wollen. **Eine solche Rechtsauffassung würde mehrfach gegen fundamentale Grundrechte verstoßen und wäre verfassungswidrig.**

8. Zu dem Gutachten vom 09.03.2012, sowie dem Protokoll der Anhörung des Gutachters Stetter vom 06.12.2012, stellen die Beklagten fest, dass diese Beweismittel sowohl nachweisbar falsche Angaben als auch entscheidungserhebliche Fehler und Widersprüche

enthalten. Die Beklagten wiederholen ihren Vortrag aus dem Schriftsatz vom 16.05.2013 nebst allen Beweisangeboten und führen hierzu weiter aus:

a) Der Beweisbeschluss vom 25.03.2011, mit welchem der Gutachter beauftragt worden war, lautet:

„Es ist Beweis zu erheben über die Behauptung der beklagten Partei in der Doppelhaushälfte Stifserjochstr. 31, 81547 München seien aufgrund des unstreitig PAK-belasteten Parkettklebers Schadstoffe in den Innenräumen vorhanden, die oberhalb der nach wissenschaftlichen Erkenntnissen maßgeblichen Grenzwerte liegen und daher eine Gesundheitsgefährdung für die Mieter beinhalten.“

Die Gesundheitsgefahr bewertete der Gerichtsgutachter anhand der BaP-Belastung des Hausstaubs und unter Berufung auf die von ihm als „nunmehr gültig“ bezeichneten "PAK-Hinweise" aus dem Jahr 2000. Diese Sichtweise entspricht nicht dem Stand der aktuellen Beurteilungsmaßstäbe:

Im Jahr 2003 veröffentlichte das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) den Leitfaden "Organische Luftschadstoffe in Innenräumen - Probenahme, Messung und Bewertung" für Sachverständige. Bereits auf Seite 1 dieses Leitfadens heißt es unzweideutig:

„Überprüfung: Die Einhaltung eines Grenz- oder Richtwertes für einen bestimmten Schadstoff oder der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme soll überprüft werden. Hierzu werden Raumlufmessungen durchgeführt.“

Je nach Fragestellung können Materialproben, Staubproben und die Raumluf untersucht werden. Aus diesen Untersuchungen können verschiedene Aussagen abgeleitet werden (s. Tabelle 1).[...]

Untersuchung von	Aussage
Materialproben	<ul style="list-style-type: none"> • Schadstoffnachweis • Identifizierung der Schadstoffquellen • Vorhandene Schadstoffmenge • Keine Aussage zum Gesundheitsrisiko!
Hausstaub (schwerflüchtige Verbindungen)	<ul style="list-style-type: none"> • Schadstoffnachweis • Abschätzung der Ausgasung aus Material • Abschätzung der oralen Schadstoffaufnahme bei Kleinkindern
Raumluf	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung/Überschreitung von Richtwerten • Abschätzung der inhalativen Schadstoffaufnahme • Rückschluss auf Gesundheitsrisiko

Wie aus dem Leitfaden hervorgeht, ist die Überprüfung der „Einhaltung/Überschreitung von Richtwerten“ sowie die Bewertung eines Gesundheitsrisikos mittels Raumluftmessungen – und nicht wie vom Gerichtsgutachter praktiziert – mittels Hausstaubmessungen durchzuführen.

- Beweis:** 1. LfU-Leitfaden "Organische Luftschadstoffe in Innenräumen - Probenahme, Messung und Bewertung"
2. **Sachverständigengutachten**

Anlage **B 25**

b) In der Anhörung am 06.12.2012 wurde folgende Äußerung des Gutachters festgehalten:

*„Heute ist es so, dass PAKs in der Raumluft nicht vorkommen, sondern nur im Staub. Entsprechend **kann ich zu einer Messung in der Raumluft auch keine Bewertung abgeben**, maßgeblich ist heute der gefundene Wert im Staub, so wie er von mir auch festgestellt wurde.“* (Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012, Seite 8f letzter Absatz)

Auch diese Aussage steht im Widerspruch zum Leitfaden des LfU für Sachverständige (Seite 5):

Kasten 4: Probenahme für eine Untersuchung auf schwerflüchtige organische Verbindungen in der Raumluft:

- aktive Probenahme mit einem Kleinfiltergerät (2 – 5 Stunden, 0,5 – 5 m³),
- Probenahme bei klar definierten Bedingungen: geschlossener Raum, ohne Lüftung 12 Stunden vor und während der Probenahme.

Das LfU stellt somit klar, dass auch schwerflüchtige organische Verbindungen (zu welchen auch die schwerflüchtigen PAK zählen), in der Raumluft gemessen werden können. Es nennt sogar Geräte und Bedingungen zur Probenahme.

Die Raumluftmessung auf schwerflüchtige PAK durch den Privatgutachter Busch (**B 18**) wurde entsprechend der Vorgabe des LfU mittels eines Kleinfiltergerätes durchgeführt, was dem aktuellen Stand der Technik entspricht und nicht, wie vom Gerichtsgutachter behauptet, eine veraltete Methodik darstellt.

- Beweis:** 1. LfU-Leitfaden "Organische Luftschadstoffe in Innenräumen - Probenahme, Messung und Bewertung"
2. **Sachverständigengutachten**

wie vor

c) Hervorzuheben ist auch der Umstand, dass die fehlende Wohnnutzung in Bezug auf die Raumluftbelastung vom Gerichtsgutachter – zum Nachteil der Beklagten – berücksichtigt wurde; im Gegensatz dazu aber, die fehlende Wohnnutzung bezüglich der Hausstaubbelastung – wiederum zum Nachteil der Beklagten – gänzlich unberücksichtigt blieb, obwohl der Veröffentlichung des Umweltbundesamtes hierzu zu entnehmen ist:

„Die übliche Raumnutzung hat eine besondere Bedeutung für Messergebnisse, die wesentlich von der Staubaufwirbelung beeinflusst werden, wie die Bestimmung

staubgebundener schwer flüchtiger Verbindungen.“ (B 21, Seite 1003 linke Spalte vorletzter Absatz)

Die übliche Raumnutzung wurde von den Beklagten vor den Probenahmen am 23.08.2011 mehrfach angeboten (nachdem das aufgestemmte Parkett am 05.08.2011 wieder verschlossen worden war). Dieses Angebot wurde vom Gutachter jedoch abgelehnt und das Haus stattdessen – auf Wunsch der Klägerin – versiegelt.

Beweis: Ablehnung der üblichen Nutzungsbedingungen

Anlage **B 26**

Da schwerflüchtige PAK wie BaP überwiegend durch das Begehen des Bodens in die Raumluft und somit in den Hausstaub gelangen, hatte die nicht erfolgte, übliche Wohnraumnutzung einen erheblichen (reduzierenden) Einfluss auf die Höhe der BaP-Belastung des Hausstaubes, welche bei aktiver Wohnnutzung erheblich ansteigt (siehe Punkt 7).

Beweis: Sachverständigengutachten

Trotz der fehlenden, üblichen Nutzung wurde eine BaP-Belastung des Staubes in Höhe von 8,1 mg/kg festgestellt und vom Gutachter – ohne Auseinandersetzung mit dem sehr viel höheren Messergebnis vom 08.10.2010 (21,1 mg BaP/kg, **B 2**) – eine Gesundheitsgefahr ausgeschlossen.

Diese Einschätzung steht im Widerspruch zur Bewertung der von PAK ausgehenden Gesundheitsgefahr des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR). Nach Ansicht des BfR ist der Gehalt an krebserregenden PAK „auf maximal 0,2 Milligramm je Kilogramm zu beschränken“. Aufgrund der BfR-Risikobewertung strebt Deutschland eine europaweite Beschränkung dieser Stoffe in verbrauchernahen Produkten an.

Beweis: 1. BfR-Risikobewertung zu PAK
2. Sachverständigengutachten

Anlage **B 27**

- d) Die Beklagten weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass das Normalmaß in deutschen Wohnungen nicht im Bereich zwischen Richtwert I (Vorsorgewert) und Richtwert II (Gefahrenwert) liegt, sondern bei 1 µg Naphthalin/m³ (**B 19**).

Beweis: Sachverständigengutachten

9. Abschließend ist zum Vortrag der Klägerin folgendes anzumerken:

- a) Die mehrfach wiederholte Behauptung, dass mittels Beheizen der Mietsache der Anstieg der Schadstoffbelastung hätte unterbunden werden können, ist widersinnig, da Naphthalin in Abhängigkeit zur Temperatur unterschiedlich stark sublimiert, d. h. bei steigender Raumtemperatur steigt auch der Schadstoffaustritt leichterflüchtiger Stoffe und damit auch die Naphthalin-Belastung der Raumluft.

Beweis: Sachverständigengutachten

- b) Mit Schriftsatz vom 21.03.2013 behauptet die Klägerin, die Beklagten hätten „bereits Monate vor dem Oktober 2010“ um die Schadstoffbelastung gewusst.

Wie aus dem Datum der Auftragserteilung („02.09.2010“ – B 1, Seite 1) und dem Datum der Berichterstattung („16. September 2010“ – B 1, Seite 1) hervorgeht, entbehrt diese Behauptung jeglicher Grundlage.

In der ersten Verhandlung am 25.03.2011 (im Verfahren 432 C 487/11) ergaben sich jedoch deutliche Hinweise darauf, dass der Klägerin die krebserregende Schadstoffbelastung der Räume bereits vor Mietbeginn bekannt war.

- Beweis:** 1. Handschriftlicher Aktenvermerk von RA Ritzinger Anlage B 28
2. Ausführliche Bestätigung des Sachverhalts von RA Ritzinger Anlage B 29

- c) Mit Schriftsatz vom 23.01.2013 wirft die Klägerin den Beklagten vor, sie würden Zitate zum „Zweck der Täuschung“ nur teilweise wiedergeben.

Hierzu ist anzumerken, dass die Beklagten, sofern Sie Zitate (um sich auf das Wesentliche zu beschränken) nicht vollständig wiedergeben, dies mittels klar erkennbarer Auslassungszeichen ([...]) kennzeichnen, was dem allgemein Üblichen entspricht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Klägervertreter ist, der wesentliche Bestandteile von Zitaten gezielt nicht wiedergibt. Ein gutes Beispiel hierfür zeigt sich unmittelbar nach obigem Vorwurf (der vom Klägervertreter nicht wiedergegebene Satz wurde eingefügt und **fett markiert**):

*„Nach meiner Einschätzung ist ein derart hoher Wert dadurch entstanden, daß man die Wohnung nicht wie normal genutzt hat. Es wäre also, wenn man dort nicht ausgezogen wäre, nicht zu einem derartig hohen Wert gekommen. **Bei einem derartig hohen Wert würde ich momentan auch sagen, dass man die Wohnung nicht nutzen sollte.** Es wäre nicht so weit gekommen, wenn man weiter gelüftet hätte.“*
(Schriftsatz v. 23.01.2013, Seite 3 erster Absatz in Verbindung mit Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012, Seite 7 vierter Absatz)

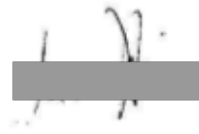
Diese Aussage des Gutachters stammt vom 06.12.2012 und bestätigt somit die Sichtweise der Beklagten, wonach man aufgrund der bestehenden Gesundheitsgefahr auch im Zeitraum der Klageforderung (April 2012 bis Dezember 2012) „**die Wohnung nicht nutzen sollte**“.

Beweis: Sachverständigengutachten

Da die Beklagten juristische Laien sind, erbitten sie richterlichen Hinweis, falls der Sachvortrag oder die Beweisangebote ergänzungsbedürftig sind und ggf. Anträge gestellt werden müssen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Bauer', is positioned above a solid grey rectangular redaction box.

Michael Bauer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marion Stein', is positioned above a solid grey rectangular redaction box.

Marion Stein