

Marion Stein & Michael Bauer



Vorab per Fax – bitte sofort vorlegen.

Amtsgericht München
80315 München

14.07.2013

Az.: 454 C 31421/12

In Sachen S. [REDACTED] ./.

- 1) Stein
- 2) Bauer

möchten die Beklagten eingangs ihr Erstaunen darüber äußern, dass von Nicht-Juristen die Bewilligung eines Antrags auf Prozesskostenhilfe (und die damit verbundene Beiordnung eines Rechtsanwalts) davon abhängig gemacht werden soll, ob es gelingt, bezüglich haftungsbe gründender und haftungsausfüllender Kausalität ausreichend substantiiert vorzutragen.

Trotz dieser hohen Anforderung, die das Gericht den Beklagten auferlegt, bemühen sich die Beklagten und tragen zur haftungsbegründenden und haftungsausfüllenden Kausalität – vorbehaltlich einer diesbezüglichen Änderung/Korrektur durch den beizuordnenden Rechtsanw alt – wie folgt vor:

Haftungsbegründende Kausalität (**Verzugshaftung**):

1. Im streitgegenständlichen Mietobjekt ist ein, unter die Gefahrstoffverordnung fallender, krebserzeugender Parkettkleber vorhanden. Dieser Gefahrstoff, von dem eine erhebliche Schadstoffbelastung des bewohnten Innenraums ausgeht, befindet sich im Herrschafts- und Pflichtenbereich der Klägerin. Somit war und ist die Klägerin zur Mangelbeseitigung verpflichtet. Dies ist auch im Urteil des Amtsgerichts München festgeschrieben (AG-Urteil - 432 C 487/11., S. 15: *„Dies bedeutet, dass die Klägerin durchaus verpflichtet ist, eine Mängelbeseitigung vorzunehmen.“*).
2. Die Mangelbeseitigung wurde unter Fristsetzung bereits im Herbst 2010 mehrfach angemahnt (B 5, B 7, **B 32**). Da der Mangel nicht beseitigt wurde, befand sich die Klägerin mit der Mangelbeseitigung im Verzug.
3. Da der Mangel **pfl ichtwidrig und schuldhaft** nicht beseitigt wurde, kam es zu einer Rechtsgutverletzung (z.B. Kontamination der Möbel) der Beklagten.

Haftungsausfüllende Kausalität (**Verzugshaftung**):

4. Durch die Rechtsgutverletzung, welche kausal auf die schuldhaft unterbliebene Mangelbeseitigung zurückzuführen ist, entstand den Beklagten ein Schaden (z.B. Unbrauchbarkeit der Möbel, d.h. Wertvernichtung).
5. Die Höhe des Schadens (Wiederbeschaffungswert) wird von den Beklagten geschätzt, da die entsprechenden Einkaufsbelege nicht mehr vorliegen (abgelaufene Gewährleistungsfrist, Unauffindbarkeit aufgrund der Zwangsräumung).

Eine detaillierte Beschreibung der Gegenstände findet sich in Anlage **B 33**. Desweiteren bieten die Beklagten erneut für die Höhe der geschätzten Schadenssumme Sachverständigenbeweis sowie für den Zustand der Gegenstände als

- 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
 3. Zeugnis der [REDACTED] U [REDACTED] 80469 München
 2. Zeugnis der [REDACTED] S [REDACTED] 81671 München
 3. Zeugnis des [REDACTED] F [REDACTED] 81829 München
 4. Parteieinvernahme der Beklagten

Haftungsbegründende Kausalität (**Garantiehftung**):

1. Im streitgegenständlichen Mietobjekt ist ein, unter die Gefahrstoffverordnung fallender, krebserzeugender Parkettkleber vorhanden. Dieser Gefahrstoff, von dem eine erhebliche Schadstoffbelastung des bewohnten Innenraums ausgeht, befindet sich im Herrschafts- und Pflichtenbereich der Klägerin und ist im Mietobjekt seit Erbauung vorhanden.
2. Dass der Mangel schon bei Mietbeginn vorhanden war, lässt sich bereits aus dem Untersuchungsbericht der GfU zum Parkettkleber (B 1) folgern. Es heißt dort:

„Die ebenfalls sehr hohe Konzentration an Naphthalin (8.600 mg/kg) in der Klebstoffprobe lässt aufgrund der vergleichsweise hohen Flüchtigkeit vermuten, dass – falls keine vollständig dichte Sperrschicht vorhanden ist – deutlich erhöhte Raumluftkonzentrationen an Naphthalin in den betreffenden Räumlichkeiten auftreten können.“
(B 1, S. 2 letzter Absatz)

Der Parkettboden wies bei Mietbeginn (und somit bereits vor der Renovierung durch die Beklagten) deutliche Fugen auf. Die Parkettversiegelung war rissig und teilweise abgeplatzt.

- Beweis:**
1. Fotos des Parketts bei Mietbeginn

Anlage **B 34**

2. Sachverständigengutachten

Somit war die erwähnte vollständig dichte Sperrschicht – bei deren Fehlen aufgrund des sehr hohen Naphthalin-Gehalts im Parkettkleber mit einer deutlich erhöhten Naphthalin-Belastung der Raumluft zu rechnen ist – nicht vorhanden.

Das Fehlen der vollständig dichten Sperrschicht lässt sich auch derzeit noch im Gang (OG) begutachten, da das Parkett dort aufgrund einer Steinstufe nicht renoviert werden konnte. Auf den als Beweis beigelegten Fotos ist zu erkennen, dass der unrenovierte Boden Fugen aufweist, durch welche sowohl gasförmige Bestandteile des Parkettklebers (wie beispielsweise Naphthalin) als auch PAK-haltiger Staub (der sich in Form schwarzer Streifen auf der Teppichrückseite niedergeschlagen hat) austreten.

Beweis: 1. Fotos des unrenovierten Parketts im Gang (OG) Anlage **B 35**
2. **Sachverständigengutachten**

Vor der Vermietung an die Beklagten stand das Mietobjekt über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren leer. Durch die damit verbundene reduzierte Lüftung kam es zur Ausbildung sekundärer Schadstoffquellen und somit zu einem Anstieg der Raumluftbelastung. Der Leerstand des Mietobjekts sowie der Zustand des Parkettbodens (Fehlen einer vollständig dichten Sperrschicht) führten zu einer erhöhten Schadstoffbelastung des Innenraums.

Beweis: **Sachverständigengutachten**

Haftungsausfüllende Kausalität (**Garantiehaftung**):

3. Beim Vorhandensein eines Mangels ist die Miete kraft Gesetzes gemindert (§ 536 Abs. 1 BGB).
4. Da in der streitgegenständlichen Mietsache der Mangel bereits bei Mietbeginn vorhanden war und das Mietverhältnis ein Dauerschuldverhältnis darstellt, wurde die Miete in der Vergangenheit (zumindest teilweise) ohne Rechtsgrund bezahlt und ist somit aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung zurückzuerstatten (§ 812 BGB).

Für den vorliegenden Rechtsstreit um Nutzungsentschädigung, Rückforderung überzahlter Miete und Schadenersatz – mithin zur haftungsbegründenden Kausalität hat sich folgendes, **entscheidungserhebliches** ereignet:

Die Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute e.V. (AGÖF) hat in ihrer Funktion als bundesweiter Dachverband unabhängiger Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, die u.a. in den Bereichen Schadstoffmessungen im Innenraum und Innenraumanalytik kooperieren, bezüglich des bei der IHK-München gegen Prof. Dr. Stetter anhängigen Beschwerdeverfahrens die Erklärung abgegeben, wonach dessen Bewertungen und Schlussfolgerungen zumindest **grob fahrlässig** sind. In der als Anlage **B 36** eingereichten Stellungnahme heißt es u.a.:

„die Arbeitsgemeinschaft Ökologischer Forschungsinstitute e.V. (AGÖF) vertritt als bundesweiter Dachverband die Interessen ihrer Mitglieder, von denen auch viele von den Industrie und Handelskammern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind. An uns ist die Angelegenheit des Falls Still, I. gegen Stein, M. herangetragen worden, und es liegen uns sowohl die Parteigutachten als auch das Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen Prof. Dr. Stetter nebst dem Protokoll der Sachverständigenanhörung in der öffentlichen Sitzung des LG München I vom 6.12.2012, ergänzt durch mehrere, auch fachbehördliche Stellungnahmen u.a. des Umweltbundesamtes, gez. Dr. Heinz-Jörn Moriske, vom 4.6.2012, vor.

Ohne auf die jeweiligen fachlichen Details an dieser Stelle umfänglich eingehen zu können, sind die Bewertungen und Schlussfolgerungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter als stark fehlerbehaftet zu bewerten, fußen auf zwischenzeitlich als veraltet anzusehenden Bewertungsmaßstäben und lassen die zu fordernde besondere Sachkunde in allen Bereichen vermissen. Weder erfolgt eine korrekte Anwendung und Bezeichnung der fachbehördlich veröffentlichten Richtwerte zur Bewertung der Raumluftbelastungen an Naphthalin (siehe hierzu auch das vorbenannte Schreiben des Umweltbundesamtes), noch nimmt der Sachverständige eine korrekte Wertung von Raumluftanalysen im Vergleich zu Hausstaubuntersuchungen vor.“ (Anlage B 36, S. 1)

„Die Fachfremdheit lässt sich auch bei der mündlichen Anhörung erkennen - die Einlassungen zum physikalisch-chemischen Verhalten von Naphthalin zeugen von einem Unverständnis der Materie, wie auch die dortige Kommentierung der Richtwertüberschreitungen zumindest als grob fahrlässig zu bewerten ist.

In § 2 der MSVO des DIHK e.V. wird unter Ziffer (1) ausgeführt: "Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind".

Der SV Prof. Dr. Stetter erfüllt diese Anforderungen nach unserem Ermessen nicht. Der Vizepräsident des BVS Willi Schmidbauer schrieb in dem Artikel "Der Sachverständige in der Gesellschaft" (DS 6/2013) treffend: "Eine funktionierende und nachvollziehbare Rechtsprechung ist eine der tragenden Säulen unseres Gemeinwesens und trägt entscheidend zum Ausgleich konkurrierender Interessen in der Gesellschaft bei. Wenn dies überwiegend auf der Basis sachverständiger Feststellungen geschieht, wird die Tätigkeit der Sachverständigen im gerichtlichen Entscheidungsprozess zur bestimmenden Größe und damit auch zum entscheidenden Faktor in der Wirkung des Gerichtswesens in der Gesellschaft. Wenn man zudem einbezieht, welche Bedeutung Sachverständige in der vorgerichtlichen und außergerichtlichen Klärung von Problemen haben, ist ihre Tätigkeit für das friedliche Miteinander in unserer Gesellschaft kaum hoch genug einzuschätzen."

Im Umkehrschluss: Ein Sachverständiger ohne die geforderte besondere Sachkunde beschädigt das Vertrauen, das allgemein in den ö.b.u.v. Sachverständigen und seine Bestellungsorgane gesetzt wird, führt zu Fehlentscheidungen bei Gerichten, stört das "friedliche Miteinander in unserer Gesellschaft" und trägt auch maßgeblich zur

Staatverdrossenheit bei; er ist daher aus Sicht der AGÖF als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger nicht länger tolerierbar.“ (Anlage B 36, S. 2f)

Auch zur Einschätzung des Gutachters Stetter, wonach im Durchschnitt der Wohnungen die Naphthalin-Konzentration der Raumluft zwischen dem Richtwert I und dem Richtwert II liegen würde und ein Unterschreiten des Richtwertes I derzeit nicht erreichbar wäre, bezieht die AGÖF klar Stellung:

„Tatsächlich liegen bei anlassbezogenen VOC-Untersuchungen in 90% aller Fälle die Naphthalinkonzentrationen unter $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, also unter dem RW I, und sind sehr wohl zu erreichen. Die von ihm nachgewiesenen Konzentrationen von $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen um das mehr als Dreifache über dem RW II und sind daher als mögliche konkrete Gefährdung der Raumnutzer zu bewerten.“ (Anlage B 36, S. 1 letzter Absatz)

Ebenfalls unzweideutig ist die Aussage der AGÖF bezüglich der Kausalität der festgestellten erheblichen Überschreitung des Gefahrenwertes für Naphthalin:

„So bleiben die Aussagen im Gutachten unter Ziffer 4.1.4 vollkommen unverständlich und kommen einer Verdrehung der Wirkungskette gleich: Ursache der Raumluftbelastung ist natürlich die Quelle (der teerhaltige Parkettklebstoff) und nicht ein vermeintliches Unterlassen der Belüftung.“ (Anlage B 36, S. 2 vierter Absatz)

Der Rechtsstreit hat somit eine Wendung genommen: Die Bewertungen und Schlussfolgerungen des gerichtlich bestellten Gutachters Stetter sind falsch, und lassen die geforderte besondere Sachkunde in allen Bereichen vermissen. Eine wie vom Amtsgericht bzw. Landgericht angenommene Höhe der Minderungsquote ist im Lichte dieser neuen Erkenntnisse nicht mehr darstellbar. Denn das Amts- und das Landgericht haben sich den in tatsächlicher Hinsicht falschen Schlussfolgerungen des Gutachters Stetter angeschlossen – ohne die (rechtliche und tatsächliche) Kausalität der Schadstoffbelastung zu berücksichtigen oder die pflichtwidrig und schuldhaft unterbliebenen Mangelbeseitigung in die Entscheidungsfindung mit einzubeziehen.

Sollte das Gericht auch nach der durch einen bundesweiten Dachverband ergangenen Bewertung, welche durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unterzeichnet wurde, der in seiner Funktion als Vorstand der AGÖF für zahlreiche Studien zu Innenraumverunreinigungen durch Schadstoffe verantwortlich zeichnet und sich im Gegensatz zum Gutachter Stetter auf dem aktuellen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse befindet, dennoch an der Verwendung des Gerichtsgutachtens aus dem Vorverfahren festhalten, so ist folgendes zu bedenken:

1. Gemäß der gerichtlichen Verfügung vom 20.02.2013 handelt es sich bei dem hiesigen Verfahren um einen anderen Streitgegenstand. Somit dürfte es sich auch um eine andere Beweisfrage handeln.
2. Legt eine Partei ein Privatgutachten vor, das im Gegensatz zu den Erkenntnissen des gerichtlich bestellten Sachverständigen steht, wird vom Tatrichter besondere Sorgfalt gefordert. Er darf in diesem Fall – wie auch im Fall zweier sich widersprechender Gutachten zweier gerichtlich bestellter Sachverständiger – den Streit der Sachverständigen

nicht dadurch entscheiden, dass er ohne einleuchtende und logisch nachvollziehbare Begründung einem von ihnen den Vorzug gibt (BGH VersR 2009, 975; BGH VersR 2008, 1676 Tz.11; BGH VersR 2005, 676 unter II 2 b aa; BGH VersR 1994, 162; BGH VersR 2004, 790). Einwände, die sich aus einem Privatgutachten gegen das Gutachten des Gerichtssachverständigen ergeben, muss das Gericht ernst nehmen. Es muss ihnen nachgehen und den Sachverhalt weiter aufklären.

Die von der Klägerin mit Schriftsatz vom 19.06.2013 ins Spiel gebrachte hilfswise Gegenrechnung ist unzulässig, da sie auf der nunmehr widerlegten Annahme fußte, die Mietsache wäre nutzbar (gewesen).

Desweiteren ist die Hilfsaufrechnung in sich grundlegend falsch und lässt vermuten, dass sich die Klägerin (nachdem sie bereits pflichtwidrig und schuldhaft die Mangelbeseitigung verweigert hat) nun offensichtlich weiter unrechtmäßig bereichern möchte:

1. § 18 Abs. 3 a) des Mietvertrags lautet: *„Die DHH ist bei Übergabe im unrenovierten Zustand und wird bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder im unrenovierten Zustand zurückgegeben.“*

§ 18 Abs. 3 c) des Mietvertrags lautet: *„Die vom Mieter durchgeführten Umbauten, Einbauten bzw. Verbesserungen am Mietobjekt gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses in das Eigentum der Vermieterin über. D.h. der Mieter hat keinen Anspruch auf geldwerten Ausgleich für die durchgeführten Maßnahmen.“*

Schon diese beiden, mit Unterzeichnung des Mietvertrags geschlossenen Vereinbarungen lassen die neuerlichen Forderungen der Klägerin in einem besonderen Licht erscheinen.

2. Wie aus den beigelegten Fotos (Anlage **B 36**) ersichtlich, handelt es sich bei den angeblichen „Trockenbauwänden“ lediglich um eine Rigipsverkleidung, die mit ein paar Dübeln an der Wand verschraubt ist. Mittels dieser Verkleidung wurde ein funktionsunfähiger Warmluftofen verdeckt und gleichzeitig eine indirekte Beleuchtung geschaffen. Gemäß Mietvertrag (§ 18 Abs. 3 c) ist diese Verbesserung der Mietsache in das Eigentum der Klägerin übergegangen.
3. Der Handlauf stellte eine Gefährdung dar, da er im oberen Bereich nicht mehr in der Wand verankert war. Da die mehrfachen Versuche, ihn wieder sicher zu verankern erfolglos blieben, musste er im Sinne der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden. Sofern erforderlich, können die Beklagten hierfür Zeugenbeweis oder Parteieinvernahme der Beklagten anbieten. Die Beklagten bitten um richterlichen Hinweis, für den Fall, dass der Handlauf relevant sein sollte.

Anmerkung zu den diesbezüglichen Äußerungen im Schriftsatz vom 10.07.2013:

Im eingereichten Protokoll der Hausbegehung (K 8) wird der Handlauf nicht erwähnt, welche Beweiskraft das Protokoll somit haben soll, erschließt sich nicht.

(Erwähnt wird hingegen explizit das Garagentor („Garage – Tor i. O.“), obwohl dieses nachweislich bereits bei Mietbeginn auf unverantwortliche Weise provisorisch „repa-

riert“ worden war und beim zweimaligen Reißen der Mechanik nur durch Glück niemand verletzt wurde.)

4. Die beiden Türen wurden sachgemäß im gut durchlüfteten Speicher gelagert. Da sich andere dort gelagerte Gegenstände aus Holz nicht verzogen haben, wird die Behauptung, wonach sich die Türen verzogen hätten und dadurch zerstört worden wären, **bestritten**.

Im Übrigen geht bereits aus dem von der Klägerin eingereichten Kostenangebot (K 2 - S. 3 unter "4. Türaufbereitung") hervor, dass es sich um eine altersbedingte Renovierung handelt (Neulackieren, Glasscheibe abschleifen).

Anzumerken ist ferner, dass die Küchentüre nach dem Einbau des Thermostatventils am Heizkörper nicht mehr ausreichend geöffnet werden konnte. Die Türe musste daher ausgehängt werden.

5. Wie bereits mit Schriftsatz vom 26.06.2013 dargelegt (B 32) handelt es sich bei dem Vortrag der Klägerin, wonach die Beklagten ohne Genehmigung eine Markise montiert hätten, um wahrheitswidrigen Parteivortrag. Unwahr ist auch die Behauptung, dass die Markise entfernt worden wäre. Dies geht eindeutig aus dem am 06.07.2013 vom Vater des Beklagten zu 2) aufgenommenen Foto hervor (Anlage **B 38**).

6. Die von der Klägerin mit Anlage K 3 eingereichte Betriebskostenabrechnung lässt ebenfalls erhebliche Zweifel an der Rechtschaffenheit der Klägerin aufkommen:

Die Klägerin verlangt in Ihrer Klage Nutzungsentschädigung für 9 Monate, wobei sie auch jeweils den Betrag von 100,00 € an Nebenkosten berechnet. Dies ergibt einen Forderungsbetrag für die Nebenkosten von 900,00 €. Die nun angegebenen Kosten belaufen sich jedoch auf einen Betrag von 516,22 € für das Jahr 2012, was anteilig für 9 Monate eine Summe von 387,17 € ergibt.

Statt nun aber die Klageforderung entsprechend zu reduzieren, möchte sie allen Ernstes erreichen, dass das Gericht diesen Betrag im Rahmen einer Hilfsaufrechnung kurzerhand hinzurechnet.

7. Auch der geltend gemachte Anspruch auf Nutzungsentschädigung für die Monate Januar und Februar 2013 ist unzulässig, da er auf der unzutreffenden Annahme fußt, die Mietsache wäre nutzbar gewesen.
8. Die Kosten für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren wurden noch nicht festgesetzt, die Rechtsschutzversicherung wird diese Kosten begleichen (Anlage **B 39**), eine Aufrechnung ist auch hier unzulässig.
9. Eine weitere klare **Lüge**: Die Klägerin gibt die Kosten für den Zwangsräumungsauftrag vom 06.08.2012 mit einer Höhe von 427,92 € an. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gerichtsvollzieherin Anita Wölfle am 27.06.2013 hat die Klägerin aber für diesen Auftrag tatsächlich lediglich ca. 66 € bezahlt.

Beweis Zeugnis der Gerichtsvollzieherin [REDACTED] W [REDACTED]
zu laden [REDACTED]

Insgesamt ist anzumerken, dass ein Kostenangebot (K 2) wohl schwerlich als substantiiertes Vortrag anzusehen ist, wenn behauptet wird, dass die Arbeiten durchgeführt worden wären und somit die Vorlage einer Endrechnung möglich sein sollte.

Der Klägerin geht es offensichtlich nur darum, die Beklagten ohne rechtfertigenden Grund und unter gravierender Missachtung der Wahrheitspflicht (§ 138 Abs. 1 ZPO) weiter zum eigenen finanziellen Vorteil zu schädigen – daher weht der Wind!

Die Beklagten bitten das Gericht, diese Pläne der Klägerin und Widerbeklagten zu durchkreuzen, denn sie haben durch die in grob fahrlässiger Weise fehlerhafte Bewertung des Gerichtsgutachters Stetter bereits genug Schaden erlitten.

Michael Bauer

Marion Stein