

Rechtsanwälte  
**Heie-Andreas Grau**  
**Andreas Eberl**

zugelassen bei der Rechtsanwaltskammer München

Kanzleistunden: Mo. mit Fr. 9 – 12 und 14 – 17 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung

Abs.: RAe Grau u. Eberl · Hauptstraße 17 – 19 · 82223 Eichenau

An das  
Amtsgericht München  
Postfach  
**80315 München**

Kanzleianschrift:  
Hauptstr. 17 – 19  
82223 Eichenau bei München  
Telefon: 081 41 / 709 98  
Telefax: 081 41 / 808 92

Internet: [www.grau-eberl.de](http://www.grau-eberl.de)  
e-Mail: [ra-eberl@web.de](mailto:ra-eberl@web.de)

Bankverbindungen:

Postbank München (BLZ 700 100 80)  
Kto.-Nr. 2793 33-800 (Treuhand)

Volksbank Fürstentfeldbruck (BLZ 701 633 70)  
Kto.-Nr. 861 111

Steuer-Nr. 117/161/58103

Eichenau, den **29.07.13**

Telefax: 089 / 55 97 28 50

Unser Zeichen:

**17355**

Bitte stets angeben

**Geschäftszeichen: 454 C 31421/12**

In Sachen

**S** 

gegen

**Stein Marion und Bauer Michael**

zeigen wir an, dass die Beklagten nunmehr von uns vertreten werden.

In der Sache wird wie folgt weiter vorgetragen:

I. Der Verwendung des Gutachtens des Prof. Dr. Stetter wird widersprochen. Das Gutachten ist falsch und der Sachverständige Prof. Stetter verfügt nicht über die notwendige Fachkenntnis, um die Sache zu beurteilen. Dies zeigt das Studium des Gutachtens, das stark fehlerhaft ist, auf veraltet anzusehenden Bewertungsmaßstäben

füßt und die zu fordernde besondere Sachkunde in allen Bereichen vermissen lässt, wie es die Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute e. V. auf Vorlage des Gutachtens in einer Beurteilung an die IHK München, bei der der Sachverständige bestellt ist, zusammengefasst hat.

**Beweis:** Schreiben der AGÖF, S. 1, 2. Absatz

**Anlage B 36**

Das Schreiben der AGÖF führt weiter detailliert aus, wohin die falsche Beurteilung und das fehlende Wissen des Sachverständigen Prof. Stetter zu sehen ist.

In Abs. 2 heißt es dort: *„Weder erfolgt eine korrekte Anwendung und Bezeichnung der fachbehördlich veröffentlichten Richtwerte zur Bewertung der Raumluftbelastungen an Naphthalin [...], noch nimmt der Sachverständige eine korrekte Wertung von Raumluftanalysen im Vergleich zu Hausstaubuntersuchungen vor. So wird unter anderem fälschlicherweise der RW I als Ziel angegeben“*. In Abs. 3 wird ferner ausgeführt: *„Tatsächlich liegend 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.“*

**Beweis:** Schreiben der AGÖF, S. 1, 2. +3. Absatz

**Anlage B 36**

Damit wird deutlich, dass der Sachverständige Prof. Stetter bezüglich der tatsächlichen Umstände ebenso wenig wie bezüglich der Bedeutung der Richtwerte Fachkenntnisse besitzt. Es sei in diesem Zusammenhang angeführt, dass gegen den Sachverständigen Prof. Stetter wegen fachlich falscher Gutachten verschiedene Verfahren am Laufen sind, nicht nur wegen hier gegenständlichen Gutachtens. Es läuft insofern auch ein Verfahren auf Aberkennung seines Sachverständigenstatus.

Das Schreiben der AGÖF führt ferner aus, dass der RW II ein wirkungsbezogener, begründeter Wert ist, der sich auf die gegenwärtigen toxikologischen und epidemiologischen Kenntnisse zur Wirkungsschwelle eines Stoffes und der Einführung von Unsicherheitsfaktoren stützt. Er stelle damit die Konzentration eines Stoffes dar, bei deren Erreichen bzw. Überschreiten unverzüglich Handlungsbedarf bestehe, da diese Konzentration geeignet ist, insbesondere für empfindliche Personen bei Daueraufenthalt in den Räumen eine gesundheitliche Gefährdung darzustellen, wobei diesbezüglich auf das Bundesgesundheitsblatt 1996.39 verwiesen wird.

**Beweis:** Schreiben der AGÖF, S. 1, 3. Absatz, S. 2, 1. Absatz

**Anlage B 36**

Weiter führt das Schreiben aus, dass der Sachverständige Prof. Stetter die Wirkungsketten völlig verdreht. Obwohl er eine Quelle, nämlich das leerhaltige Parkett, ausfindig macht, soll nun fehlendes Lüften Grund für die Belastungen sein. Gleichzeitig äußerte er völlig unbegründet und ohne nähere Darlegung die Vermutung, es könne auch eine andere Quelle sein. Dies zeigt ebenso eine Fachfremdheit des Sachverständigen

**Beweis:** Schreiben der AGÖF, S. 2, 4. Absatz

**Anlage B 36**

Ebenso sind die Einlassungen zum physikalisch-chemischen Verhalten von Naphtalin wie auch die Kommentierung der Richtwertüberschreitungen falsch.

**Beweis:** Schreiben der AGÖF, S. 2, 5. Absatz

**Anlage B 36**

Gleichzeitig ist die fehlende Geruchswahrnehmung des Gutachters nur auf fehlendes Geruchsvermögen des Gutachters selbst, nicht jedoch auf einen niedrigen Geruch zurückzuführen.

**Beweis:** Schreiben der AGÖF, S. 2, 3. Absatz

**Anlage B 36**

Demnach ist das Sachverständigengutachten wertlos. Die darin gemachten Aussagen sind falsch, die Schlussfolgerungen sind ebenso falsch und das Gutachten ist nicht verwertbar. Es hätte schon im letzten Prozess nicht verwertet werden dürfen, auf keinen Fall kann auf dieses fachlich unqualifizierte Gutachten ein weiterer Prozess gestützt werden.

Es bleibt dabei, dass die vorgetragene Raumluftwerte ein Bewohnen der Wohnung unmöglich gemacht haben. In diesem Zusammenhang darf nochmals auf den Schriftsatz der Beklagtenseite vom 04.06.2013 verwiesen werden, in dem die Messergebnisse für drei Tage, nämlich den 08.10.2010, den 12.10.2010 und insofern 20.08.2011 angegeben sind, jeweils für Naphtalin und BaP. Dabei ist zu beobachten, dass bei Nutzung der Räume das Naphtalin sinkt – obgleich es den zehnfachen Wert des RW I gemäß Bundesgesundheitsblatt 2007 Seite 990, und damit den Wert des RW II erreicht –, wenn die Räume unbenutzt sind, wie am 24.08.2011 das Naphtalin den mehr als dreifachen Wert des RW II mit  $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$  erreicht. Gleichzeitig erhöht sich bei Nutzung der Räume aber der BaP-Wert. Die Beklagten hatten also die Möglichkeit, die Räume zu nutzen und sich die Gesundheit durch erhöhten BaP zerstören zu lassen, oder die Räume weniger zu lüften, und damit Naphtalin ertragen zu müssen.

Dabei darf nochmal darauf hingewiesen werden, dass das Vermieten eines Raumes das

Recht des Mieters einräumt, diese Räume zu benutzen, eine Benutzungspflicht gibt es aber nicht. Es darf schon dem Mieter überlassen bleiben, wie oft und in welchem Umfang er die Räume nutzen will, ob er also täglich darin leben will oder ob es eine von vielen Wohnungen ist, die er nur bei seinem Aufenthalt in München kurzzeitig aufsucht, sonst aber lieber woanders lebt. Die Klägerseite bringt hier die Obhutspflicht des Mieters mit einer angeblichen Nutzungspflicht des Mieters durcheinander. Der Mieter ist selbstverständlich verpflichtet, auch in seiner Abwesenheit dafür zu sorgen, dass die Räume nicht Schaden nehmen. Er ist aber nicht verpflichtet, durch Anwesenheit einen bereits in den Räumen vorhandenen Schaden zu beseitigen – oder um es hier deutlich zu sagen: zu verstoffwechseln! Selbst bei der Vermietung von Geschäftsräumen besteht eine Benutzungspflicht nur dann, wenn diese zwischen den Parteien vereinbart wurde. Erst recht kann also eine Benutzungspflicht bei Wohnräumen nicht bestehen.

Generell gibt es im Mietrecht kein Mangelverschulden durch Nichtnutzung.

Hieraus ergibt sich, dass nach allen wissenschaftlichen Erkenntnissen, die Benutzung der Räume gesundheitsschädlich war. Die Mietsache war daher nicht benutzbar. Dies ergibt auch klar die im Schriftsatz vom 04.06.2013 genannte Aussage des Herrn M. [REDACTED] vom bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, der den Beklagten empfahl, aus gesundheitlichen Gründen bei den vorliegenden Schadstoffwerten auszuziehen.

**Beweis:** Zeugenvernehmung M. [REDACTED] Anschrift wird nachgereicht

II. Sofern die Klägerseite im Schriftsatz vom 21.03.2013 vorträgt, die Beklagten hätten bereits vor dem Untersuchungsbericht und nicht erst im Oktober 2010 davon erfahren, dass gesundheitsschädliche PAK im Parkettkleber der besagten Wohnung enthalten waren, sind die polemischen Ausführungen falsch. Richtig ist, dass sie den Untersuchungsbericht zuvor in Auftrag gegeben haben, das Ergebnis des Untersuchungsberichts haben sie aber erst am 20.09.2010 erhalten.

Sofern die Beklagtenseite behauptet, die Möbel hätten nicht entsorgt werden müssen, da diese mit lauwarmen Wasser ab gewischt werden können, ist darauf hinzuweisen, dass auch nach Vortrag des Sachverständigen Prof. Stetter Naphtalin nicht durch Wasser und Spülmittel beseitigt werden kann. Der Sachverständige erklärte in seiner Anhörung lang und ausführlich, dass durch das Wischen der Wände das Naphtalin nicht beseitigt würde.

Die Möbel hätten daher nicht einfach geputzt werden können, sondern sie hätten über einen langen Zeitraum gelüftet werden müssen, was nach Vortrag des Sachverständigen eben nicht in einem geschlossenen Raum erfolgen kann. Insofern stellt sich die Frage, wie Beklagten die Möbel hätten dekontaminieren können. Die Möbel wegzuwerfen war daher die einzig richtige Entscheidung, da die Beklagten ansonsten ihre Gesundheit weiter gefährdet hätten. Die Möbel waren durch die Kontamination nicht mehr verwendbar.

### **Beweis: Sachverständigengutachten**

Sofern die Klägerseite völlig unsubstantiiert und ins Blaue hinein behauptet, die Möbel während der billigsten Art gewesen, ist dieser Vortrag nicht nur falsch, sondern die Klägerseite scheint sich dabei auch keine Gedanken über den Wahrheitsgehalt ihrer Aussage zu machen. Fest steht, dass die Möbel durchaus von Wert waren.

Die Möbel waren im Einzelnen die folgenden:

#### › **Einbau-Schreibtisch Wohnzimmer**

Der Einbau-Schreibtisch wurde passgenau für die räumlichen Gegebenheiten angefertigt und bestand aus zwei anthrazitfarbenen Arbeitsplatten (ca. 80 x 140 cm) mit 6 höhenverstellbaren Tischbeinen aus verchromtem Edelstahl, sowie 3 Arbeitsplatten (ca. 40 x 240 cm, 40 x 200 cm und 30 x 200 cm) mit hellgrauer, gemaseter Oberfläche und Aluminium-Dekorkanten und weiteren 4 höhenverstellbaren verchromtem Edelstahlbeinen.

Anschaffungsjahr: 2003

Zustand: guter Zustand, kaum Gebrauchsspuren

#### › **Schlafcouch Wohnzimmer**

Bei der mit einem lindgrünen Samtbezug versehenen Schlafcouch handelte es sich um einen ausziehbaren Doppelsitzer mit integriertem Bettzeug-Kasten, seitlichen Armlehnen und zwei großen Rückenkissen.

Anschaffungsjahr: 2000 (Geschenk der Mutter der Beklagten zu 1))

Zustand: guter Zustand, keine Gebrauchsspuren (Flecken etc.)

#### › **2 Bürostühle hochwertig**

Die Bürostühle wurden im Fachgeschäft Muckenthaler (Pacellistr. 5, 80333 München) erworben und hatten folgende Ausstattungsmerkmale: Korpus aus schwarz lackiertem Metall, Sitzfläche und Rückenlehne mit schwarzem, gewebtem Stoffbezug, Rückenlehne höhenverstellbar, Neigungswinkel der Rückenlehnen einstellbar, Sitzfläche horizontal verschiebbar, Neigungswinkel der Sitzfläche einstellbar, Bewegungsmechanik für Neigungswinkel der Sitzfläche einstellbar und arretierbar, höhenverstellbare und abnehmbare Armlehnen, Gasfedern zur Höhenverstellung, spezielle Fußrollen für Holzböden.

Anschaffungsjahr: 2000

Zustand: sehr guter Zustand, keine nennenswerten Gebrauchsspuren

› **2 Bürostühle standard**

Die Bürostühle bestanden aus: schwarzer Korpus, schwarze Stoffbezüge, Rückenlehne und Sitzfläche höhenverstellbar, keine Armlehnen.

Anschaffungsjahr: 2003

Zustand: guter Zustand

› **Stereoanlage**

Die Stereoanlage bestand aus Radio/Kassette/CD-Player/Verstärker und zwei Lautsprechern, Farbe schwarz

Anschaffungsjahr: 2003

Zustand: sehr guter Zustand, keine Gebrauchsspuren

› **3 Computer**

Die 3 Computer waren ausgestattet mit: Gehäuse Big Tower, Arbeitsspeicher 4-8 GB, 3D-Grafikkarten, Prozessoren Intel Pentium II, Betriebssysteme Windows XP, Windows NT, Linux (Netzwerk durch PC-Spezialisten mittels IP-Chains umfangreich gesichert), Netzwerkkarten, SCSI-Karte, DVD-Brenner, MOD-Laufwerk, Diskettenlaufwerke, Tastaturen, Mäuse, Mousepads.

Anschaffungsjahr: 2000, kontinuierliche Erneuerungen bis zum Jahr 2009

Zustand: guter Zustand, voll funktionsfähig

› **3 Monitore**

Bei den Monitoren handelte es sich um kalibrierte Röhrenbildschirme. 2 Monitore hatten eine Bildschirmdiagonale von 17 Zoll, ein Monitor von 21 Zoll.

Anschaffungsjahr: 2002 und 2005

Zustand: guter Zustand, voll funktionsfähig

› **1 Holztisch, 4 Holzstühle, 2 Holzocker**

Bei dem Holztisch handelte es sich um einen hellen, massiven Vollholztisch. Sitzflächen und Rückenlehnen der 4 Stühle waren aus hellem geschwungenem Holz, die Stuhlbeine aus Metall. Die beiden Hocker bestanden aus hellem, bogenförmig gewölbtem Holz.

Anschaffungsjahr: Tisch ca. 1998, Stühle und Hocker - 2005

Zustand: Tisch - guter Zustand, kaum Gebrauchsspuren

Stühle und Hocker - sehr guter Zustand, keine Gebrauchsspuren

› **Nähmaschine mit Arbeitsplatte**

Es handelte sich bei der Nähmaschine um ein Markenprodukt der Firma Pfaff, sie war in eine weiße Arbeitsplatte (90 x 150 cm) eingepasst. Die Arbeitsplatte verfügte über 4 höhenverstellbare Metallbeine.

Anschaffungsjahr: Arbeitsplatte - 1999

Nähmaschine (Erbstück)

Zustand: guter Zustand, voll funktionsfähig

› **4 Schubladenkästen Ahorn Multiplex**

In der Widerklage wurden versehentlich das Material der Schubladenkästen und der Schreibtische mit Ahorn Multiplex bezeichnet, es handelte sich jedoch um Buchenholz. Der Korpus der 4 Schubladenkästen bestand jeweils aus massiven, 4 cm starken

Buchenholz-Multiplexplatten, die Schubläden aus 1cm starken Multiplexplatten, Buchenholzverblendung mit durchgehender Holzmaserungsstruktur. Schubladengriffe aus verchromtem Stahl. Die Schubladenkästen waren eine Spezialanfertigung, welche in einer Schreinerei in der Münchener Augustenstraße angefertigt worden waren.

Anschaffungsjahr: ca. 1995

Zustand: sehr guter Zustand, kaum Gebrauchsspuren

› **2 Schreibtische Ahorn Multiplex**

In der gleichen Schreinerei wurden die beiden Schreibtische aus massiven, 5cm starken Buchenholz-Multiplexplatten maßangefertigt. Sie bestanden jeweils aus drei Platten, die Kanten wurden bei einem Schreibtisch rund, bei dem anderen Schreibtisch abgeschrägt gefräst. Die Platten konnten mittels Fräsungen und entsprechenden Möbelverbindern zusammengesetzt werden. Zusammengesetzt ergaben die 3 Platten jeweils einen U-förmigen Schreibtisch (Mittelteil ca. 100 x 80 cm, Seitenteile ca. 45 x 160 cm).

Anschaffungsjahr: 1998

Zustand: guter Zustand, kaum Gebrauchsspuren

› **Beleuchtung Küche**

Das Beleuchtungssystem in der Küche bestand aus zwei Edelstahlseilen mit drei Halogenstrahlern mit Fassungen aus Kunststoff/Glas/Edelstahl und dem zugehörigen elektrischen Anschlussgerät in weißer Farbe.

Anschaffungsjahr: 2003

Zustand: sehr guter Zustand

› **1 Perserteppich Wohnzimmer**

Es handelte sich um einen handgeknüpften Afghan-Khal-Mohammadi Teppich aus dunkelroter Wolle mit schwarzem Muster. Abmessungen ca. 250 x 350 cm.

Anschaffungsjahr: 1999

Zustand: guter Zustand

› **Einbauküche**

Aufgrund der ungewöhnlichen Maße musste die Küche maßangefertigt werden. Sie bestand aus einem Apotheker-Ausziehelement, einem Einbaubackofen mit Edelstahlblende, einem Cerankochfeld mit 4 Kochzonen, einem offenen Schubfachelement, einem Regal-Element mit Schiebetür, einem ausziehbaren Abfallbehälter, einer Edelstahlspüle mit Einhandmischer, einer Einbaugeschirrspülmaschine, einem Einbaukühlschrank, einem Hängeschrank mit Milchglastüre, 2 Regalelementen, alles in weißer Farbe (außer den Edelstahlelementen). Die Arbeitsplatte bestand aus zwei Teilen in grauer Granitoptik in den Maßen von ca. 80 x 200 cm und 80 x 240 cm. Desweiteren umfasste die Kücheneinrichtung ein fahrbares Beistellregal aus hellem Holz mit gefliester Arbeitsfläche, Messerblock, Handtuchhalter, einer Schublade und zwei Regalböden sowie einen Küchentisch mit einer Tischplatte aus 5 cm Buchenholz (Multiplexplatte) und 4 höhenverstellbaren verchromte Edeltischbeinen. Maße ca. 80 x 100 cm.

Anschaffungsjahr: 2004

Zustand: sehr guter Zustand

› **Futon, Matratze, Decken, Kopfkissen**

Das Futon-Bett (180 x 200 cm) bestand aus einem Holzuntergestell mit Lattenrost und

einer hochwertigen Futon-Matratze mit Latexkern sowie Sommer- und Winterseite (mit Schurwolle) und abnehmbarem, waschbarem Baumwollbezug. Daunendecken und Nackenkissen mit Latexkern.

Anschaffungsjahr: Futon - 2002, Decken und Kissen - 2006

Zustand: guter Zustand

› **2 Decken- und 1 Wandlampe Antiquitäten**

Eine Sputnik-Deckenlampe aus den 50er/60er Jahren aus Messing mit Kunststoffapplikationen und 3 Fassungen für Kerzenglühbirnen; eine 50/60er Jahre Tütenlampe aus Messing mit 3 Glastrichtern und Fassungen für Kerzenglühbirnen, eine Vintage Wandlampe aus den 50/60er Jahren mit Zugband und Glasschirm zylinderförmig, in Holz/Messing/Glas.

Anschaffungsjahr: 2009

Zustand: sehr guter Zustand

› **Schrank Antiquität**

Der zweitürig Kleiderschrank (ca. 100 x 200 cm) aus der Gründerzeit war mit einem Nussbaum-Wurzelholz furniert und verfügte innen über 5 Regalböden sowie einer Kleiderstange.

Anschaffungsjahr: 1984

Zustand: sehr guter Zustand

› **Schrank + Kommode**

Ein 4-türiger Kleiderschrank (ca. 250 x 200 cm) und eine 2-türige Kommode (120 x 140 cm), beide im Art-Deco-Stil mit hellem, hochglanzlackiertem Wurzelholzfurnier.

Anschaffungsjahr: 2009

Zustand: sehr guter Zustand

Ein Fotokonvolut mit detaillierten Abbildungen der Möbel wird im Termin übergeben werden.

Die Möbel hatten die im Schriftsatz vom 07.03.2013 angegebenen Werte.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Die Möbel waren aufgrund der Naphtalin-Belastungen, die durch den mangelhaften Parkettkleber verursacht wurden, kontaminiert und konnten nicht mehr benutzt werden, ohne dass hiervon eine gesundheitliche Gefahr ausgegangen wäre. Die Möbel waren daher durch das Bewohnen der von der Klägerin vermieteten Räume unbrauchbar geworden.

III. Dem Beklagten steht ein Minderungsrecht wie im Schriftsatz vom 07.03.2013 geltend

gemacht für die Monate von August 2002 bis einschließlich September 2010 zu. Hierbei ist zunächst mindestens von 10 %, mithin von 109 € pro Monat auszugehen. Die Geltendmachung eines weiteren Minderungsbetrages bleibt vorbehalten, denn aufgrund der Gesundheitsgefährdung durch die ausdampfenden Stoffe konnten die Räume nicht bewohnt werden. Hier käme insofern auch eine hundertprozentige Mietminderung in Frage (Mietrecht Kommentar, Schmidt-Futterer § 536 RN 333 mwN.) aber zumindest 30 %, wie sie das Erstgericht zunächst annahm, sind denkbar.

Unstreitig haben die ausdampfenden, hier zur Mietminderung führenden Stoffe ihren Ursprung im Parkettkleber, mit denen das Parkett in den Räumen verklebt ist. Unstreitig ist der Parkettkleber seit Anbeginn der Miete vorhanden. Unstreitig bestanden damals schon Ritzen im Parkett und es bestand keine die Ausdampfung verhindernde Sperrschicht auf dem Parkett. Unstreitig dampfte im Jahr 2010 das Parkett die gesundheitsschädlichen Substanzen in weit über den Richtwerten liegenden Mengen ab. Bereits dann, wenn eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, besteht ein Grund zur Mietminderung (Mietrecht Kommentar, Schmidt-Futterer § 536 RN 137 mwN.). Dies ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn anerkannte Grenz- und Richtwerte überschritten werden (Mietrecht Kommentar, Schmidt-Futterer § 536 RN 137 mwN.). Aufgrund der Tatsache, dass im Jahr 2010 erhebliche Ausdampfungen vorhanden waren und aufgrund der Tatsache, dass das Parkett bereits aus der Nachkriegszeit – so ist zumindest der Klägervortrag vom 08.03.2013 zu verstehen – herrührt und eben nicht, wie die Klägerseite dort behauptet, der Kleber durch das Parkett vollständig abgedeckt war, sondern aufgrund des Schwundes beim Holz Ritzen zwischen den einzelnen Parkettbrettern vorhanden waren, selbst nach dem Vortrag der Klägerseite davon auszugehen, dass seit Anmietung der Parkettkleber ausdampfte bzw. ausstaubte.

#### **Beweis unter Verwahrung gegen die Beweislast: Sachverständigengutachten**

Nach hiesiger Ansicht ergibt sich der Umstand, dass der Mangel nicht erst seit Gutachtenerstellung, sondern seit Mietbeginn besteht, aus der Art des mangels selbst, da, wie die Klägerseite ja selbst vorträgt, ein Ausdampfen und Ausstauben und des Klebers dann eintritt, wenn dieser nicht durch das Parkett dicht abgeschlossen wird. Aufgrund des Zustandes, wie bereits durch Fotos dargelegt, den der Parkettboden im Zeitpunkt der Gutachten hatte, ist zu entnehmen, dass dieser bereits seit Jahren diesen Zustand hatte, denn es sind deutliche und breite Ritzen zu sehen, die nicht in wenigen Jahren entstehen können. Die Tatsache des unstreitigen Bestehens des mangels im Zeitpunkt der

Gutachten und die Tatsache, dass dieser Mangel nicht von heute auf morgen entstanden sein kann, führt den Anscheinsbeweis dafür, dass der Mangel seit Anmietung bestand. Die Klägerseite würde insofern die Beweislast für den Gegenbeweis tragen.

Der Mangel bestand daher seit Mietbeginn. Seit Mietbeginn ist die Miete daher mindestens um 10 % gemindert.

IV. Abschließend soll noch darauf hingewiesen werden, dass die polemischen und wenig sachlichen Anmerkungen der Klägerseite vom 08.03.2013 hier wenig zielführend, geschweige denn fachgerecht sind. Zum einen ist die Ausführung des Beschlusses des BGH in sachlich völlig falschen Zusammenhang dargestellt, denn es geht dem BGH gerade nicht darum zu sagen, das Gutachten des Prof. Stetter sei richtig und könne weiterhin verwendet werden. Wie oben dargelegt ist das Gutachten unbrauchbar und falsch. Insofern ist es notwendig, ein neues Sachverständigengutachten einzuholen. Was hier die polemische Bitte der Klägerseite soll, das Gericht möge die Absichten der Beklagten, die Klägerin zu schädigen, durchkreuzen, kann nicht nachvollzogen werden. Bekanntlich hat die Klägerin die Klage erhoben – und das, weil sie Geld will. Wo hierin eine Schädigungsabsicht der Beklagten liegen soll, kann nicht nachvollzogen werden, hat aber in einem sachlichen Klagevortrag insbesondere nichts zu suchen.

Andreas Eberl  
Rechtsanwalt