

Abschrift

Amtsgericht München

Az.: 432 C 487/11



IM NAMEN DES VOLKES



In dem Rechtsstreit

St. [REDACTED]
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **Dr. Zillich & Kollegen**, Maximiliansplatz 12 B, 80333 München

gegen

- 1) **S** [REDACTED]
- Beklagte -
- 2) **B** [REDACTED]
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwälte **Honsell Niemöller**, Barer Straße 44, 80799 München

wegen Räumung und Forderung

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht Dr. Englmann auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 08.05.2012 folgendes

Endurteil

I. Die Beklagten werden verurteilt, der Klägerin die Doppelhaushälfte in [REDACTED] M [REDACTED] [REDACTED] bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Diele, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Keller, 1 Terrasse und 1 Garage und das zugehörige Grundstück geräumt herauszugeben.

II. Die Beklagten werden des Weiteren als Gesamtschuldner verurteilt, der Klägerin 13.843,67 € zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 39,67 € seit 05.10.2010, jeweils 714,00 € seit 05.11.2010, 04.12.2010 und 06.01.2011, jeweils 833,00 € seit 04.02.2011, 04.03.2011, 05.04.2011, 05.05.2011, 05.06.2011, 05.07.2011, 04.08.2011, 04.09.2011, 06.10.2011, 05.11.2011, 04.12.2011, 05.01.2012, 04.02.2012 und

04.03.2012.

III. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

IV. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 19,3 %, die Beklagten als Gesamtschuldner 80,7 %.

V. Das Urteil ist hinsichtlich Ziffer I für die Klägerin vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung hinsichtlich Ziffer I durch Sicherheitsleistung in Höhe von 18.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen ist das Urteil für die Klägerin und die Beklagten jeweils gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

VI. Der Streitwert wird auf 33.349,67 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt mit ihrer Klage zum einen die Räumung und Herausgabe des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts und zum anderen die Zahlung rückständiger Miete.

Mit Vertrag vom 31.07.2002 vermietete die Klägerin den Beklagten eine Doppelhaushälfte in M bestehend aus vier Zimmern, einer Küche, einem Korridor, einer Diele, einem Bad, einer Toilette, einem Keller, einer Terrasse, einer Garage und dem dazugehörigen Grundstück.

In § 3.1 des Mietvertrages vereinbarten die Parteien eine monatliche Grundmiete in Höhe von 1.090,00 € und monatliche Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 100,00 €, wobei gemäß § 4.1 des Mietvertrages alle Zahlungen monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats zu leisten sind.

Zu einem nicht mehr bestimmbar Zeitpunkt kurz nach dem Einzug der Beklagten in das verfahrensgegenständliche Anwesen im Jahr 2002 demontierten die Beklagten im Rahmen beabsichtigter Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Mietobjekt (§ 12.7 des Mietvertrags) Sockelleisten des Parkettfußbodens, schlifften den Parkettfußboden selbst ab und nahmen Lackierungsarbeiten daran vor. Hierbei entstanden Fugen im Parkettboden bzw. vergrößerten sich dort bereits vorhandene Fugen.

Im Oktober 2010 zogen die Beklagten wegen einer von ihnen befürchteten gesundheitlichen Gefährdung - ausgehend von einer befürchteten Belastung des Mietobjekts mit Benzo(a)pyren und Naphthalin - aus der Doppelhaushälfte aus und zogen nach B wo sie bis zuletzt wohnten. In der verfahrensgegenständlichen Mietsache hielten sie sich seither nur noch gelegentlich auf.

Jedenfalls im Winter 2011/2012 nahmen die Beklagten den ihnen mietvertraglich übertragenen Räum- und Streudienst nicht mehr wahr.

Aufgrund einer Fehlfunktion des Brenners war das Mietobjekt zudem über einen nicht unerhebli-

chen Zeitraum im Februar 2012 nicht mehr in hinreichendem Maße beheizt.

Die Beklagten minderten die Miete im Oktober 2010 um 396,67 €, in den Monaten November und Dezember 2010 sowie im Januar 2011 um jeweils 1.071,00 €. Von Februar 2011 bis einschließlich März 2012 leisteten die Beklagten sodann keine Zahlung mehr an die Klägerin.

Mit Schreiben vom 13.12.2010, das beiden Beklagten am 15.12.2010 zugestellt wurde, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten erstmals fristlos und forderte die Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Mietobjekts binnen einer Woche auf. Die Klägerin stützte diese Kündigung auf § 543 Abs. 2 Nr. 3. BGB.

Die Beklagten teilten hierauf im Wesentlichen mit, dass sie nicht dazu bereit seien, dem Räumungsverlangen der Klägerin nachzukommen, da ein Kündigungsgrund nicht gegeben sei.

Die Klägerin sprach im Schriftsatz vom 01.03.2011 (Blatt 57) eine weitere fristlose Kündigung gegenüber den Beklagten wegen nicht genehmigter gewerblicher Nutzung des vertragsgegenständlichen Mietobjekts sowie unzulässiger baulicher Veränderungen am Mietobjekt durch die Beklagten aus.

Mit Schriftsatz vom 30.05.2011 (Blatt 125) erfolgte eine erneute fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Diese wurde gestützt auf die Mietrückstände der Beklagten hinsichtlich des Zeitraums Januar bis Mai 2011.

Eine weitere fristlose Kündigung erfolgte mit Schriftsatz vom 11.08.2011 (Blatt 279 ff.). Diese Kündigung wurde namentlich gestützt auf die bis dahin aufgelaufenen Mietrückstände in Höhe von 11.000,00 €, eine gewerbliche Nutzung des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts durch die Beklagten, den Vorwurf des Unterlassens der Reinigung und Lüftung des verfahrensgegenständlichen Anwesens für den Zeitraum von zehn Monaten und des Aufstellens einer schweren Werkbank im Speicher des Mietobjekts, woraus eine Gefährdung für das Mietobjekt resultiert habe.

Die erneute fristlose Kündigung mit Schriftsatz vom 15.02.2012 wurde insbesondere mit dem Vorwurf der vorsätzlichen Vernachlässigung der Verpflichtung der Beklagten, die Mieträume ausreichend zu heizen und alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, begründet. Durch dieses Fehlverhalten der Beklagten sei ein erheblicher Frostschaden am Mietobjekt entstanden.

Die fristlose Kündigung im Schriftsatz vom 22.03.2012 erfolgte unter Berufung auf die im Zeitraum April 2011 bis März 2012 aufgelaufenen Mietrückstände.

Die weitere fristlose Kündigung mit Schriftsatz vom 27.03.2012 wurde auf sämtliche in diesem Schriftsatz vorgetragene Vertragsverstöße der Beklagtenpartei gestützt.

Zuletzt erfolgte mit Schriftsatz vom 25.04.2012 eine weitere fristlose Kündigung, die auf den Vorwurf gestützt war, die Beklagten hätten sich am 20.04.2012 vertragswidrig geweigert, dem Sohn der Klägerin und Kaufinteressenten zum Zwecke der Besichtigung Zugang zum Mietobjekt zu gewähren.

Die Klägerin ist insbesondere der Auffassung, dass der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag durch die ausgesprochenen fristlosen Kündigungen beendet worden sei.

Mit der Benutzung der vermieteten Doppelhaushälfte gehe kein unmittelbares gesundheitliches Risiko einher. Es bestehe keine Notwendigkeit, die Wohnung nicht zu nutzen. Eine in der Woh-

nung gemessene PAK-Belastung (PAK = Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) resultiere allein oder zumindest überwiegend aus den durch das Verhalten der Beklagten verursachten oder erweiterten Fugen im Parkettboden und den von den Beklagten entfernten Fußbodenleisten (Sockelleisten).

Sofern tatsächlich eine Gesundheitsgefahr bestehe, sei diese durch das Verhalten der Beklagten (in Form der Entfernung der Sockelleisten sowie des nicht fachgerechten Abschleifens des Parkettbodens etwa im Jahr 2002) hervorgerufen worden.

Erst durch dieses Verhalten der Beklagten sei ein Mangel verursacht worden. Eine Minderungsbeugnis bestehe vor diesem Hintergrund nicht.

Die von den Beklagten an den Tag gelegte gewerbliche Nutzung des Mietobjekts - namentlich in Form eines Internethandels - verstoße zudem gegen § 1.3 des Mietvertrages. Die hierin vorgesehene vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters in die gewerbliche Tätigkeit sei seitens der Beklagten nicht eingeholt worden. Es sei vielmehr eine jahrelange nachhaltige gewerbliche Nutzung erfolgt, die eine erhebliche Vertragsverletzung darstelle und deshalb zur Kündigung berechtige.

Die Klägerin beantragt daher zuletzt, zu erkennen:

1. Die Beklagten haben der Klägerin die Doppelhaushälfte in [REDACTED] M [REDACTED] [REDACTED] bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Diele, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Keller, 1 Terrasse und 1 Garage und das dazugehörige Grundstück geräumt herauszugeben.

2. Die Beklagten haben der Klägerin samtverbindlich 20.269,67 € zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinsatz aus 339,67 € seit 05.10.2010; jeweils 1.071,00 € seit 05.11.2011, 04.12.2010 und 06.01.2011; jeweils 1.190,00 € seit 04.02.2011, 04.03.2011, 05.04.2011, 05.05.2011, 05.06.2011, 05.07.2011, 04.08.2011, 04.09.2011, 06.10.2011, 05.11.2011, 04.12.2011, 05.01.2012, 04.02.2012 und 04.03.2012.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten sind im Wesentlichen der Auffassung, die Miete seit Oktober 2010 in berechtigter Weise gemindert zu haben.

Die Wohnung weise einen erheblichen Mangel auf und sei derzeit unbewohnbar.

Der Mangel bestehe in der erheblichen Schadstoffbelastung hinsichtlich des Parkettbodens. Insoweit bestehe eine Schadstoffbelastung durch die Stoffe Benzo(a)pyren und Naphthalin. Hiervon ausgehend sei auch eine erhebliche Schadstoffbelastung des Hausstaubs gegeben. Daher habe man die Miete für Oktober 2010 für die Dauer von zehn Tagen um 100 % gemindert, in den Monaten November und Dezember 2010 sowie Januar 2011 sei eine Minderung in Höhe von 90 % erfolgt, später habe man die Minderungsquote auf 100 % erhöht.

Die Beklagte zu 1) leide seit Einzug in die verfahrensgegenständliche Wohnung an gesundheitlichen Beeinträchtigungen, u. a. in Form eines chronischen Reizzustandes der Haut und der Schleimhäute.

Im Schriftsatz der Beklagten vom 21.06.2011 erfolgte eine umfassende Stellungnahme insbesondere zur Gefährlichkeit in der Wohnung vorhandener Schadstoffe und der hieraus nach Auffassung der Beklagten resultierenden gesundheitlichen Risiken.

Die Beklagten trugen des Weiteren vor, dass die Arbeiten am Parkettboden nach mündlicher Absprache mit der Klägerin erfolgt seien und zudem vom Beklagten zu 2) fachgerecht ausgeführt worden seien.

Die Renovierung des Parketts sei aufgrund des damaligen Zustandes der nicht mehr ordnungsgemäßen Parkettversiegelung dringend erforderlich gewesen.

Im Rahmen der fachgerechten Renovierungsarbeiten habe man die Sockelleisten des Parkettbodens entfernt. Anschließend habe man den Entschluss getroffen, die Sockelleisten aus ästhetischen Gründen nicht mehr anzubringen. Dies sei rechtlich nicht zu beanstanden, da die Ausstattung der Räumlichkeiten eine Frage der freien Gestaltung des Lebensbereichs eines Mieters darstelle.

Eine Verpflichtung zur Anbringung der Sockelleisten habe somit nicht bestanden.

Die Klägerin habe diesen Umstand auch im Rahmen von Ortsterminen seit dem Frühjahr 2009 nicht beanstandet.

Sockelleisten hätten nur zierende Funktion und seien nicht als expositionsmindernde Maßnahmen geeignet.

Die Beklagten bezweifelten überdies, dass durch die Entfernung der Sockelleisten der PAK-haltige Kleber freigelegt worden sei.

Ein seltsamer Geruch in der Wohnung sei ihnen bereits bei ihrem Einzug aufgefallen, den Teergeruch, der charakteristisch für PAK-haltige Klebstoffe in Parkettböden sei, hätten sie beim Verschieben einer Holzkiste bemerkt.

Die Beklagten sind der Meinung, dass es ihnen nicht als Verschulden angelastet werden könne, auf mündlicher Absprache mit der Klägerin beruhende und vertraglich vereinbarte Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten hinsichtlich der streitgegenständlichen Mietsache (Parkettböden) durchgeführt zu haben.

Eine in der Wohnung vorhandene Schadstoffbelastung berechne sie zur Mietminderung und schließe Zahlungsansprüche der Klägerin sowie eine wirksame Kündigung aus.

Unter Zugrundelegung der gutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter stehe eine erhebliche Schadstoffbelastung durch den flüchtigen PAK-Vertreter Naphthalin fest. Angesichts der Einschätzung des Gutachters stehe des Weiteren fest, dass die Mietminderung gerechtfertigt sei. Nach Rechtsprechung und Literatur liege ein zur Minderung berechtigender Mangel dann vor, wenn die aktuelle Benutzung der Mietsache mit einer Gesundheitsgefährdung verbunden ist. Es sei dabei nicht erforderlich, dass eine Gesundheitsgefährdung mit Sicherheit feststeht. Vielmehr genüge, dass sie nicht ausgeschlossen werden könne, was bei einer Überschreitung von anerkannten Grenz- und Richtwerten regelmäßig anzunehmen sei. Eine konkrete Gefährdung wäre sogar dann anzunehmen, wenn der Mieter vernünftigerweise von dem Bestehen einer Gefahr ausgehen kann, unabhängig davon, ob diese tatsächlich gegeben ist.

Angesichts der Überschreitung des toxikologischen Naphthalinrichtwertes II, könne auch kein Zweifel an der vollständigen Minderung der Miete bestehen; schließlich bestehe aufgrund der gesundheitlichen Gefährdung unverzüglicher Handlungsbedarf.

Dies gelte umso mehr, als Naphthalin gemäß der MAK-Liste (MAK = Maximale Arbeitsplatz-Konzentration), die von der Deutschen Forschungsgemeinschaft bei stetiger Überprüfung bezüglich

gesundheitsschädlicher Arbeitsstoffe herausgegeben werde, stark krebserzeugend sei. Für krebserregende Stoffe gebe es generell keine Grenzwerte. An Arbeitsplätzen und Mietobjekten seien krebserregende Chemikalien, soweit technisch möglich, zu vermeiden und zu reduzieren.

Die Bearbeitung des Parketts oder das Lüftungsverhalten könne den Beklagten bereits aus Rechtsgründen nicht entgegengehalten werden. Entsprechend der zu Wasserschäden und dem Fogging entwickelten Beweislastverteilung nach der sog. Sphärentheorie müsse der Vermieter, der den Mieter auf (ungeminderte) Miete in Anspruch nehme, darlegen, dass die Ursache des Mangels weder aus seinem Herrschafts- und Einflussbereich noch aus seinem Pflichtenkreis stamme, sondern in dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters begründet sei. Der Mieter müsse daher zunächst sämtliche Umstände ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herühren und insbesondere die Beschaffenheit der Mietsache betreffen. Erst nachdem der Vermieter diesen (im vorliegenden Fall nicht zu erbringenden) Negativbeweis geführt habe, müsse der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten habe.

Vorliegend habe der Sachverständige Prof. Dr. Stetter in Übereinstimmung mit dem von der Klägerin eingeholten Privatgutachten (vgl. Gutachten von Dr. Busch vom 26.10.2010 = Anlage K 3) festgehalten, dass die erhöhte Naphthalin-Raumluftkonzentration auf den im Mietobjekt verwendeten Parkettkleber zurückzuführen sei (vgl. Gutachten des Sachverständigen vom 09.03.2012, S. 38). Es stehe daher fest, dass die Ursache des Mangels in der Beschaffenheit der Mietsache begründet sei und mithin aus dem Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters stamme. Die Frage, ob der Mangel auch von den Beklagten (mit)verschuldet sein könnte, stelle sich somit nicht. Ein Verschulden der Beklagten liege auch deswegen nicht vor, da sie unstreitig zu keinem Zeitpunkt darüber aufgeklärt worden seien, dass und welcher Parkettkleber verwendet worden ist. Stattdessen sei den Beklagten - rechtlich unwirksam - auferlegt worden, den Parkettboden zu renovieren (vgl. § 12.7 des Mietvertrags vom 31.07.2002).

Abgesehen davon, sei der Sachverständige zu dem Ergebnis gekommen, dass „der Anteil der Bearbeitung des Parketts durch die Beklagten vor ca. acht Jahren an der bestehenden Schadstoffbelastung nicht von wesentlicher Bedeutung“ gewesen sei (vgl. Gutachten des Sachverständigen vom 09.03.2012, S. 42 a.E.).

Im Hinblick auf die weiteren von der Klägerin geltend gemachten Kündigungsgründe sind die Beklagten der Auffassung, dass diese Kündigungsgründe lediglich vorgeschoben seien.

Hinsichtlich des Vorwurfs der gewerblichen Tätigkeit bestehe bspw. kein Kündigungsgrund, da diese gewerbliche Tätigkeit insbesondere lediglich in geringem Umfang ausgeübt worden sei und keine Außenwirkung (z.B. in Form nennenswerten Publikumsverkehrs) bestanden habe. Hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Wohnung sei keine überwiegend gewerbliche Nutzung erfolgt. Es habe sich hinsichtlich ihres Internet-Handels überwiegend um Büroarbeiten ohne Kundenverkehr gehandelt. Eine erhöhte Abnutzung der angemieteten Doppelhaushälfte und/oder eine Beeinträchtigung der Nachbarn sei damit nicht einhergegangen.

Auch der Vorwurf der unerlaubten baulichen Veränderungen greife nicht als Kündigungsgrund. Die von den Beklagten vorgenommenen baulichen Veränderungen seien lediglich geringfügiger Natur und überdies zum Teil in Absprache mit der Klägerin erfolgt.

Die im WC vorgenommenen Arbeiten hätten sich auf die Entfernung alter und die Anbringung neuer Fliesen beschränkt und seien überdies in Absprache mit der Klägerin erfolgt. Was den Gang im Erdgeschoss angehe, so habe man dort lediglich den Boden erneuert, da die dortigen Fliesen bereits locker gewesen seien. Im Hinblick auf die Arbeiten an der Elektrik gaben die Be-

klagten an, lediglich neue Schalter angebracht und einen Teil der alten Stromleitungen ausgetauscht zu haben. Dies könne ihnen nicht zum Vorwurf gemacht werden. Im Wohnzimmer habe man nur eine Rigipsverkleidung angebracht.

Was den Vorwurf der Nichterfüllung der Schneeräumpflicht angehe, so habe man von Beginn des Vertragsverhältnisses an stets zuverlässig Schnee geräumt und gestreut. Lediglich im vergangenen Winter habe man die Räum- und Streupflicht nicht wahrgenommen, da man sich während des gesamten Winters in Burghausen aufgehalten habe. Da die verfahrensgegenständliche Doppelhaushälfte nicht bewohnbar sei, sei man auch nicht verpflichtet gewesen, die Räum- und Streupflichten vorzunehmen. Hinsichtlich des Vorwurfs der Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht meinen die Beklagten, dass durch deren Umzug nach Burghausen das Räumen und Streuen praktisch nicht möglich gewesen sei. Die beengten finanziellen Verhältnisse der Beklagten hätten auch die Beauftragung eines Räumdienstes nicht zugelassen.

Schließlich sei ein (auch insoweit ohnehin nicht bestehendes) Recht zur Kündigung verwirkt.

Was den Vorwurf der Vereitelung der Hausbesichtigung am 20.04.2012 angehe, treffe zwar zu, dass die Beklagten am 20.04.2012 die mit Schreiben vom 17.04.2012 angekündigte Hausbesichtigung abgelehnt haben. An diesem Tag habe bereits der Termin zur Überprüfung des Wasserkreislaufs auf Frostschäden stattgefunden. Die zusätzliche Besichtigung von angeblichen Miet- und Kaufinteressenten sei daher neben dem Termindruck der Beklagten nicht zweckdienlich gewesen. Die Besichtigung sei überdies nicht rechtzeitig angekündigt worden. Schließlich sei eine Kündigung bereits deshalb nicht möglich, da in der Abmahnung vom 23.04.2012 (Anlage K 15) mit einer Kündigung im Falle einer weiteren Besichtigungsverweigerung gedroht wurde. Eine weitere Besichtigung sei jedoch weder angekündigt noch vereitelt worden.

Hinsichtlich der Kündigung vom 27.03.2012 und dem darin enthaltenen Vorwurf der Klägerin, die Beklagten hätten die „Heizungsanlage ausgeschaltet und dadurch erhebliche Frostschäden“ verursacht, sind die Beklagten der Meinung, dass dieser Vorwurf falsch sei. Während der (durch die gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung bedingten) Abwesenheit der Beklagten sei die Heizung gemäß der Empfehlung in der Bedienungsanleitung auf Frostschutz eingestellt worden. Grund für den am 09.02.2012 von der Mutter der Beklagten zu 1) festgestellten Heizungsschaden sei eine Brennerstörung gewesen, die zum Ausfall des Brenners geführt habe.

Was den Vorwurf eines Verstoßes gegen § 5.2 des Mietvertrags angehe, so sei ein solcher bereits deshalb nicht gegeben, da im verfahrensgegenständlichen Anwesen bereits seit dem Jahr 2003 keine Ölfeuerungsanlage mehr vorhanden sei. Unabhängig davon sei die Wartung der Heizung regelmäßig von den Beklagten beauftragt worden, letztmalig am 21.10.2010.

Auch der Vorwurf einer vertragswidrigen Tierhaltung berechtige die Klägerin nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses. Zwar hätten die Beklagten bereits seit Mietbeginn im Jahr 2002 einen Hund. Die Klägerin habe jedoch weder damals noch bei dem Einbau der Fenster im Jahr 2009 noch bei dem Termin am 21.07.2010 Einwendungen gegen den Hund erhoben. Eine Kündigung scheide daher bereits aufgrund konkludenter Erlaubniserteilung und Verwirkung aus. Darüber hinaus komme eine Kündigung mangels Beeinträchtigung der Klägerin und der Nachbarn ohnehin nicht in Betracht.

Der Vorwurf unterlassener oder nicht in hinreichendem Maße durchgeführter Gartenpflege könne ebenfalls nicht zu einer berechtigten Kündigung führen. Der Garten habe sich bereits zum Mietvertragsschluss in einem verwahrlosten Zustand befunden. Vor Bekanntwerden der Schadstoffbelastung und dem dadurch bedingten Umzug nach Burghausen sei der Garten regelmäßig ge-

pfligt worden. Die Vernachlässigung des Gartens beruhe nunmehr auch auf der Tatsache, dass die streitgegenständliche Doppelhaushälfte aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastung nicht bewohnbar sei.

Der Kündigungsgrund einer wesentlichen Veränderung am Mietobjekt greife ebenfalls nicht ein. Die von den Beklagten vorgenommenen Veränderungen seien Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten, die den Wohnwert verbessert hätten.

Ergänzend haben die Beklagten im Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 11.05.2012 ihren Standpunkt wiederholt, dass die Unbewohnbarkeit der Doppelhaushälfte zur Minderung der vollständigen Miete berechtigt habe. Unabhängig davon habe mangels Verzugs kein Kündigungsrecht gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3. BGB bestanden, da den Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB zustehe und ein unterstellter Mietrückstand nicht verschuldet wäre, §§ 286 Abs. 4, 276 Abs. 2 BGB.

Selbst unter Zugrundelegung der gemessenen Werte des Privatgutachters der Klägerin, Dr. Busch, bestehe eine nicht hinnehmbare Gesundheitsgefährdung. Dabei beziehe man sich auf die Interpretation dieser Werte durch das Bremer Umweltinstitut vom 15.10.2011 (Anlage B 61 zunächst per Schriftsatz vom 26.04.2012 falsch nummeriert als Anlage B 54). Das Bremer Umweltinstitut sei aufgrund der krebserregenden Wirkung der PAK zu der Einschätzung gekommen, dass eine Aussetzung der Nutzung des betreffenden Raumes bzw. der Räume (die Bezeichnung „Aussetzung des Raumes“ sei missverständlich, da Herr Dr. Busch das Schlafzimmer als repräsentativen Probeentnahmeort ausgewählt habe, vgl. hierzu Anlage K 3, Seite 4, 3. Absatz von oben) erfolgen müsse und eine Sanierung vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig zu betrachten sei.

Die Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3. BGB scheidet auch deshalb aus, da vorliegend selbst bei einer irrtümlich zu hoch angesetzten Mietminderung nicht von einem Zahlungsverzug auszugehen wäre. Verzug setze einen durchsetzbaren Anspruch voraus. Das Bestehen einer dauernden oder aufschiebenden Einrede schließe den Verzug dauerhaft aus, und zwar auch dann, wenn der Schuldner die Einrede zunächst nicht erhebe. Dies gelte auch für die Einrede des nicht erfüllten Vertrags gemäß § 320 BGB. Die Tatsache, dass die Schadstoffbelastung und die damit einhergehende Gesundheitsgefährdung einen erheblichen Mietmangel darstelle, führe dazu, dass die Klägerin zur Mängelbeseitigung verpflichtet sei. Die bislang eingeholten Privatgutachten hielten eine Sanierung der Doppelhaushälfte für erforderlich. Dies gelte insbesondere für den Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie vom 28.10.2010 (Anlage B 3, Seite 4).

Aufgrund des bestehenden Mangels und des Anspruchs auf Mängelbeseitigung bestehe vorliegend ein Zurückbehaltungsrecht neben dem Recht auf Mietminderung.

Zudem fehle es den Beklagten am Verschulden gemäß § 286 Abs. 4 BGB.

Bei einem Irrtum über die Höhe der Minderung gerate der Mieter nach ständiger Rechtsprechung mangels Verschulden nicht in Verzug. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Mieter - so wie hier - zuvor Rechtsrat eingeholt habe. Ein etwaiger Verzug sei daher unverschuldet. Im Ergebnis seien die bislang ausgesprochenen Kündigungen gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3. BGB auch mangels Verschulden unbegründet. Das Mietverhältnis bestehe fort.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens zur Feststellung und Beurteilung der Gesundheitsgefährdung durch den PAK-belasteten Parkettklebstoff

in der Doppelhaushälfte [REDACTED] M [REDACTED] Der insoweit beauftragte Diplom-Chemiker Prof. Dr. Karl Stetter hat sein Gutachten auf Grundlage des Beweisbeschlusses des Amtsgerichts München vom 25.03.2011 mit Datum vom 09.03.2012 erstattet (Blatt 358/400 der Akte).

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf sämtliche Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 25.03.2011 und 08.05.2012.

Das Gericht hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 08.05.2012 den Parteien einen Vergleichsvorschlag unterbreitet. Dieser sah die Vereinbarung einer zeitnahen Räumung der verfahrensgegenständlichen Wohnung bei gleichzeitigem Verzicht der Klägerin auf die geltend gemachten ausstehenden Mieten vor. Die Beklagten wären zwar mit der Vereinbarung einer Räumung einverstanden gewesen, dies jedoch nur gegen Zahlung einer nicht bezifferten Umzugskostenbeihilfe. Die Klägerin wäre insoweit zwar auf den Verzicht eines Teils der Forderung (Ziffer II des Klageantrags) einverstanden gewesen, lehnte jedoch jegliche Zahlung an die Beklagten kategorisch ab. Ein Vergleich kam damit nicht zustande.

Entscheidungsgründe

I.

Die beim sachlich und örtlich gem. § 29a Abs. 1 ZPO, § 23 Nr. 2 lit. a GVG ausschließlich zuständigen Amtsgericht München erhobene Klage ist zulässig und überwiegend begründet.

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Doppelhaushälfte nach §§ 546, 542 Abs. 1, 569 Abs. 3 Nr. 1, 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 549 Abs. 1 BGB.

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde jedenfalls durch die fristlosen Kündigungen vom 15.02.2012, 22.03.2012 und 27.03.2012 (Bl. 408/12) beendet.

Die formellen und materiellen Voraussetzungen einer wirksamen fristlosen Kündigung liegen jeweils vor.

a) Zum einen entsprechen die Kündigungen jeweils den Formvorschriften des § 569 Abs. 4 BGB, da der zur Kündigung führende Grund bzw. die zur Kündigung führenden Gründe in hinreichender Genauigkeit in den Kündigungsschreiben angegeben war(en).

b) Des Weiteren kann sich die Klägerin auf wichtige Gründe i.S. der §§ 543 i.V.m. 569 BGB stützen.

aa) Zum einen waren die Beklagten zum Zeitpunkt der Kündigung mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug, §§ 543 Abs. 1, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

(1) Die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch war vorliegend nicht aufge-

hoben i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB, sie war lediglich gemindert i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Beklagten waren damit nicht von der Entrichtung der Miete befreit, sondern nur berechtigt, eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.

Unter Würdigung aller Gesamtumstände ist vorliegend nach Überzeugung des Gerichts eine Mietminderung in Höhe von 30 % der Bruttomiete (1.190 €), mithin also 357,00 € monatlich, angemessen.

Insoweit stützt sich das Gericht namentlich auf das Ergebnis des vom Gericht eingeholten Sachverständigen-Gutachtens des Prof. Dr. Stetter vom 09.03.2012 (Bl. 358/400).

Der Sachverständige hat im Rahmen seines Gutachtens vom 09.03.2012 im Wesentlichen ausgeführt, dass im streitgegenständlichen Gebäude ein schwarzer Parkettklebstoff vorliege, in dessen unmittelbarer Nähe auch ein typischer Teergeruch wahrnehmbar sei.

Eine Analyse des vorhandenen Parkettklebstoffs habe ergeben, dass dieser Parkettklebstoff von den verschiedenen vorkommenden PAK-Verbindungen den als Leitsubstanz dienenden Stoff Benzo(a)pyren (BaP) in einer Konzentration von mehr 10 mg/kg enthalte.

In den beiden untersuchten Proben des Parkettklebstoffs aus dem Wohnzimmer und Kinderzimmer hätten sich Konzentrationen in Höhe von 1.650 bzw. 120 mg/kg befunden. Die BaP-Konzentrationen beider untersuchten Klebstoffproben hätten mit 1.650 bzw. 120 mg/kg erheblich über dem maßgeblichen Wert von 10 mg/kg gemäß dem Ablaufschema (Bild 1, S. 33 des Gutachtens, Bl. 391 d.A.) gelegen. Dies bedeute, dass der vorhandene Parkettklebstoff einen so hohen BaP-Gehalt und damit auch einen so großen PAK-Gehalt aufweise, dass ein Gesundheitsrisiko möglich sei und weitere Untersuchungen erforderlich gewesen seien.

Die festgestellten Frischstaubkonzentrationen von 1,91 und 8,1 mg BaP/kg hätten deutlich unter den gemäß dem Ablaufschema (Bild 1, S. 33 des Gutachtens vom 09.03.2012, Blatt 391 der Akte) maßgeblichen Richtwerten gelegen, die in Aufenthaltsräumen bzw. in Wohnungen oder anderen Räumen mit regelmäßigem Aufenthalt von Säuglingen und Kindern sowie in Kindertagesstätten oder Heimen nicht überschritten werden sollten.

Dies bedeute, dass nach dem genannten Ablaufschema in den streitgegenständlichen Räumen zurzeit kein Gesundheitsrisiko bestehe und aus hygienischen Gründen kein Handlungsbedarf für expositions-mindernde Maßnahmen gegeben sei, also Abhilfemaßnahmen bis auf weiteres nicht erforderlich seien. Der Parkettboden solle lediglich in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden sowie durch regelmäßige Kontrolle auf seinen Zustand überprüft werden.

Hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Doppelhaushälfte bestehe mithin keine Gesundheitsgefährdung aufgrund des vorhandenen PAK-belasteten Parkettklebstoffs und es seien insoweit keine expositions-mindernden Maßnahmen erforderlich.

Anders verhalte es sich allerdings hinsichtlich der durchgeführten analytischen Untersuchung der Raumluft in Bezug auf die Substanz Naphthalin.

Naphthalin könne einerseits zur Verbindungsgruppe der PAK gerechnet werden und zähle andererseits zur Gruppe der flüchtigen organischen Verbindungen (VOC).

Weil Naphthalin auch zu den flüchtigen organischen Verbindungen gehöre, gelten für diese Substanz nicht nur die Beurteilungsmaßstäbe der PAK in Parkettklebstoffen, sondern auch die Beurteilungsmaßstäbe der flüchtigen organischen Verbindungen. Naphthalin müsse insoweit auch als VOC eigens betrachtet werden. Dies sei vor allem deswegen so, weil Naphthalin nach den festgestellten Analyseergebnissen im Parkettklebstoff in erheblichen Mengen enthalten sei (S. 36 des

Gutachtens, Blatt 394 der Akte).

Naphthalin könne als VOC außer in Staubform auch in Dampfform in die Raumluft gelangen. Der Naphthalin Gehalt in der Raumluft sei daher hinsichtlich seiner Herkunft aus dem Parkettklebstoff und seiner gesundheitlichen Wirkung zu überprüfen.

Für wichtige Stoffe oder Stoffgruppen bestehe jeweils ein Richtwert I und ein Richtwert II. Für Naphthalin liege ein Richtwert I von 2 mg/cbm und ein Richtwert II von 20 mg/cbm vor.

Eine Überschreitung des Richtwerts I über das übliche Maß hinaus sei mit hygienisch unerwünschten Belastungen verbunden. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sei dagegen auch bei lebenslanger Exposition keine gesundheitliche Beeinträchtigung bei einer Überschreitung dieses Richtwertes zu erwarten.

Der Richtwert I sei ein Zielwert und solle nicht ausgeschöpft werden. Bei geruchsintensiven Stoffen müsse der Richtwert I abweichend von schematischen Grundsätzen auf der Grundlage der Geruchswahrnehmung (Geruchsschwelle) festgelegt werden, wenn sich dadurch ein kleinerer Zahlenwert für den Richtwert I ergebe.

In den streitgegenständlichen Räumen sei allerdings kein ungewöhnlicher Geruch feststellbar gewesen, so dass sich diesbezüglich keine Konsequenzen ergäben.

Der Richtwert II sei ein wirkungsbezogener, toxikologisch begründeter Wert, bei dessen Erreichen bzw. Überschreiten unverzüglich(er) Handlungsbedarf bestehe, da bei diesen Konzentrationen gesundheitliche Gefahren für empfindliche Personen beim Daueraufenthalt in den Räumen nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen seien.

Die Naphthalin-Raumluftkonzentrationen, die im streitgegenständlichen Fall in den untersuchten Räumen Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gastzimmer festgestellt worden seien, überschritten nicht nur den Richtwert I, sondern auch den Richtwert II erheblich.

Dementsprechend seien in den Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gastzimmer) gesundheitliche Gefahren für empfindliche Personen beim Daueraufenthalt nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen und es bestehe diesbezüglich unverzüglicher Handlungsbedarf.

Mögliche Quellen für Naphthalin-Raumluftkonzentrationen in Aufenthaltsräumen könnten Teerlebstoffe von Parkettböden sein, daneben aber auch Tabakrauch, offene Feuerstellen im Raum, Kerzenbrand, Konservierungsmittel von Naturprodukten, teerhaltige Shampoos, Mottenkugeln, Hundevergrämungsmittel und anderes mehr.

Im betrachteten Fall sei davon auszugehen, dass die vorhandene, ungewöhnlich hohe Naphthalin-Raumluftkonzentration zu einem Teil vom Parkettklebstoff herrühre.

Es sei aber grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch andere mögliche Quellen zur Entstehung beigetragen hätten. Im vorliegenden Fall sei anzunehmen, dass die hohe Naphthalin-Raumluftkonzentration zu einem wesentlichen Teil darauf beruhe, dass die betreffenden Räume seit nahezu einem Jahr nicht mehr bewohnt seien und nicht in üblicher Weise gelüftet worden seien.

Es sei davon auszugehen, dass die festgestellten, ungewöhnlich hohen Naphthalin-Raumluftkonzentrationen in den betrachteten Räumen aufgrund der unzureichenden Lüftung der verfahrensgegenständlichen Mietsache entstanden seien.

Dies erkläre auch, warum die im vorliegenden Fall gemessenen Naphthalin-Raumluftkonzentrationen erheblich höher seien, als die bei dem früheren Privatgutachten (Dr. Busch) ermittelten Konzentrationen, die aus einem Zeitraum stammen, als die Räume noch bewohnt oder nur kurze Zeit unbewohnt und deswegen besser gelüftet gewesen seien.

Daneben seien die ungewöhnlich hohen Naphthalin-Raumluftkonzentrationen des vorliegenden

Gutachtens auch auf die zum Zeitpunkt der Ortstermine herrschende extreme Hitzeperiode und die dadurch stark erhöhten Raumtemperaturen zurückzuführen.

Die stark erhöhten Naphthalin-Raumluftkonzentrationen seien also nach Lage der Dinge, vor allem auf die nicht übliche Nutzung und eingeschränkte Lüftung der streitgegenständlichen Räume in den letzten ca. elf Monaten vor Durchführung der Messungen des vorliegenden Gutachtens und daneben zu einem Teil auf die zu diesem Zeitpunkt ungewöhnlich hohen Außen- und Raumtemperaturen zurückzuführen.

Zur Beseitigung der durch den flüchtigen PAK-Vertreter Naphthalin verursachten Raumluftbelastung seien die Räume über einen Zeitraum von mindestens mehreren Wochen, möglicherweise bis zu mehreren Monaten, intensiv zu lüften. Dabei sei mindestens mehrmaliges tägliches Stoßlüften und nach Bedarf Heizen zur Erreichung der üblichen Wohnraumtemperaturen erforderlich. Bei Bedarf könnten zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden, wie z.B. Verschließen der größeren Fugen. Neben dem Parkettklebstoff evtl. noch vorhandene andere Quellen für die Entstehung von Naphthalin-Raumluftkonzentrationen seien ggf. festzustellen und ebenfalls zu beseitigen.

Im Übrigen sei davon auszugehen, dass der Abschleiß des Parketts durch die Beklagten und die, nach Angabe der Beklagten, 3-fache Neuversiegelung mit dem wasserbasierten Einkomponenten-Parkettlack sowie die Entfernung der Sockelleisten des Parketts zur Schadstoffbelastung der Räume beigetragen hätten. Die von den Beklagten vor ca. acht Jahren erfolgte Bearbeitung des Parketts habe die Schadstoffbelastung der Räume erhöht.

Eine über die Richtwerte hinausgehende PAK-Belastung liege jedoch nicht vor. Ein Gesundheitsrisiko durch den Teerklebstoff sei mithin nicht gegeben. Die sich ergebende erhöhte Raumluft-Konzentration des flüchtigen PAK-Vertreters Naphthalin sei im Wesentlichen auf die in neuerer Zeit unzureichende Lüftung der Räume sowie auf die ungewöhnlich hohen Temperaturen zum Messzeitpunkt möglicherweise auch auf andere Quellen als den Parkettklebstoff zurückzuführen. Der Anteil der Bearbeitung des Parketts durch die Beklagten vor ca. acht Jahren an der bestehenden Schadstoffbelastung sei nicht von wesentlicher Bedeutung.

Das eingeholte Sachverständigen-Gutachten von Prof. Dr. Stetter deckt sich damit hinsichtlich der wesentlichen Ergebnisse mit dem Privatgutachten der Klägerin, erstellt von Dr. Busch. Auch dieser kam bereits zum Ergebnis, dass ein wesentliches Gesundheitsrisiko in den verfahrensgegenständlichen Räumen grundsätzlich nicht bestehe.

Die in juristischer Hinsicht wesentlichen Kernpunkte des Gutachtens bestehen darin, dass hinsichtlich der von den Beklagten behaupteten Benzo(a)pyren-Belastung (BaP-Belastung) der verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten „zur Zeit kein Gesundheitsrisiko besteht und aus hygienischen Gründen kein Handlungsbedarf für expositionsmindernde Maßnahmen gegeben ist, also Abhilfemaßnahmen bis auf weiteres nicht erforderlich sind. Der Parkettboden sollte lediglich in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden sowie durch regelmäßige Kontrolle auf seinen Zustand überprüft werden“ (S. 35 des Gutachtens, Bl. 393 d.A.).

Dies bedeutet, dass sich aus den gemessenen BaP-Werten mangels eines Gesundheitsrisikos keine Minderungsbefugnis herleiten lässt.

Eine Minderungsbefugnis ergibt sich jedoch aus Sicht des Gerichts im Lichte der gutachterlichen Ausführungen zur Naphthalin-Raumluftkonzentration.

Insoweit kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass „in den untersuchten Räumen die Raumluft-

konzentrationen des flüchtigen PAK-Vertreters Naphthalin den zugehörigen Richtwert II erheblich überschreiten und deswegen gesundheitliche Gefahren für empfindliche Personen beim Daueraufenthalt nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind, weshalb diesbezüglich unverzüglicher Handlungsbedarf besteht“ (S. 38 des Gutachtens, Bl. 396 d.A.).

Damit geht das Gericht von einer zumindest abstrakten, leichten gesundheitlichen Gefahr aus, die sich in der Person der Beklagten zu 1) im Lichte der von ihr geschilderten Symptome auch bereits teilweise realisiert haben könnte. Eine Minderungsbefugnis nach § 536 Abs. 1 S. 2 BGB wegen eines bestehenden Mietmangels ist damit zu bejahen.

Einschränkend muss hier allerdings ausgeführt werden, dass die hohe gemessene Naphthalin-Raumluftkonzentration „zu einem wesentlichen Teil darauf beruht, dass die betreffenden Räume seit nahezu einem Jahr nicht mehr bewohnt sind und nicht in üblicher Weise gelüftet werden“ (S. 39 des Gutachtens, Bl. 397 d.A.).

Unter diesen Umständen relativiert sich das Maß der Minderungsbefugnis der Beklagten, da davon auszugehen ist, dass bei einem gewöhnlichen – und im Verantwortungsbereich der Mieter liegenden – Lüftungsverhalten die gesundheitlichen Risiken im unter(st)en Bereich liegen würden oder sogar gänzlich ausgeschlossen werden könnten.

Eine Minderungsquote von 30 % erscheint gleichwohl angemessen, da bei unzureichendem Lüftungsverhalten das gesundheitliche Risiko augenscheinlich ansteigt und bei einer Mietwohnung erwartet werden kann, dass gesundheitliche Risiken – auch wenn sie wie hier vergleichsweise gering sind und durch einfache Maßnahmen (z.B. Lüften) beseitigt oder zumindest erheblich reduziert werden können – generell ausgeschlossen sind.

Ist dies nicht der Fall, liegt ein Mangel der Mietsache vor, der ein Minderungsrecht nach sich ziehen kann. Dabei dürfen neben der objektiv feststellbaren Risikolage auch die nachvollziehbaren subjektiven Beeinträchtigungen (Ängste, Sorgen) der Mieter nicht unberücksichtigt bleiben.

Das Gericht orientiert sich dabei an den von der Rechtsprechung zum Schimmelbefall einer Wohnung festgelegten Grundsätzen und Minderungsquoten.

Eine Aufhebung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch kann aber wegen der vergleichsweise geringen Risiken vorliegend nicht angenommen werden. Dabei ist erneut zu betonen, dass „keine über die Richtwerte hinausgehende PAK-Belastung und dementsprechend kein Gesundheitsrisiko durch den Teerklebstoff vor(liegt)“ und die „erhöhte Raumluft-Konzentration des flüchtigen PAK-Vertreters Naphthalin im Wesentlichen auf die in neuerer Zeit unzureichende Lüftung der Räume sowie auf die ungewöhnlich hohen Temperaturen zum Messzeitpunkt (...)“ zurückzuführen sind (Seite 42 des Gutachtens, Bl. 400 d.A.).

Das Gericht geht damit davon aus, dass mögliche Beeinträchtigungen durch die gemessenen Naphthalin-Werte bereits durch verantwortungsvolles und konsequentes Lüftungsverhalten signifikant reduziert werden können. Der Auszug aus der Wohnung – wie hier von den Beklagten getätigt – war mithin objektiv nicht veranlasst. Von einer Unbewohnbarkeit der Mietsache kann bei besonnener Betrachtung und Würdigung aller Umstände des Einzelfalls im Ergebnis nicht ausgegangen werden.

Der Geltendmachung einer Minderungsbefugnis steht – entgegen der Ansicht der Klägerin – auch nicht entgegen, dass das Verhalten der Beklagten in Form der vor ca. 8 Jahren erfolgten Bearbeitung des Parketts und der Randleisten zur Erhöhung einer Schadstoffbelastung im verfahrensgenständlichen Mietobjekt nach der Einschätzung des Sachverständigen beigetragen haben dürfte. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Beklagten zwar kausal zur Erhöhung der Naphtha-

lin-Raumluftkonzentration beigetragen haben. Ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten ist aber für das Gericht nicht erkennbar, jedenfalls kann allenfalls von leichter Fahrlässigkeit ausgegangen werden, die der Berufung eines Mieters auf die gesetzliche Minderungsbefugnis aber nicht entgegen steht. Hinzu kommt, dass eine Quantifizierung dieses Verursachungsbeitrags nach Auffassung des Sachverständigen nicht mehr möglich ist.

Entgegen der Ansicht der Beklagten bedurfte es vorliegend auch keines Ergänzungsgutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter, da die von den Beklagten in den Raum gestellten Fragen nach Überzeugung des Gerichts nicht entscheidungserheblich sind.

(2) Die Grenze des „nicht unerheblichen Teils“ der Miete i.S.v. §§ 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB ist vorliegend deutlich überschritten.

In der fristlosen Kündigung vom 22.03.2012 wurden zuletzt Mietrückstände in Höhe von 20.269,67 € geltend gemacht.

Unter Berücksichtigung der vom Gericht für angemessen erachteten Mietminderung von 30 % und der geleisteten Zahlungen im Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 verbleibt insoweit noch eine berechnete Klageforderung in Höhe von 13.843,67 € bei einer monatlichen Brutto- bzw. Nettomiete in Höhe von 1.190,00 € bzw. 1.090,00 €.

(3) Die Beklagten waren insoweit auch „in Verzug“.

Dabei verkennt das Gericht nicht, dass ein Verzug ausgeschlossen sein kann, wenn sich ein Mieter (ausnahmsweise) in einem entschuldbaren Irrtum z.B. über die Höhe der Mietminderung befindet (vgl. z.B. Emmerich/Sonnenschein, Miete, 2011, §543 Rdn. 36 m.w.Nachw.).

Ein solcher ausnahmsweise anzunehmender entschuldbarer Irrtum über die Höhe der Mietminderung ist hier jedoch nicht gegeben.

Zwar ist insoweit durchaus zugunsten der Beklagten davon auszugehen, dass eine Minderung gerechtfertigt ist.

Auch liegt die hier vom Gericht in Ansatz gebrachte Minderungsquote mit 30 % durchaus im erhöhten Bereich. Des Weiteren muss Berücksichtigung finden, dass die Beklagten zunächst von mehreren Seiten Rechtsrat eingeholt haben, bevor sie ihre drastische Mietminderung vornahmen.

Andererseits kann jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Beklagten im weiteren Verlauf des Verfahrens sämtliche „Warnsignale“ ignoriert haben und an einer Minderung der Miete um 100 % auch dann noch dauerhaft festgehalten haben, als die Sachverständigen Dr. Busch und Prof. Dr. Stetter zu einem für sie ungünstigen Ergebnis gelangt waren. Mieter, die an einer derart weitreichenden Minderung auch dann noch konsequent festhalten und weiterhin von einer Unbewohnbarkeit der Mietsache ausgehen, wenn bereits deutliche Anzeichen dafür vorliegen, dass die von ihnen geltend gemachte Mietminderung deutlich überzogen ist, befinden sich nach Überzeugung des Gerichts nicht mehr in einem – nur ausnahmsweise anzunehmenden – entschuldbaren Irrtum über die Höhe der Mietminderung.

Wie dargelegt, ist hier zudem von einer erheblichen Überschreitung der angemessenen Minderungsquote auszugehen und nicht lediglich von einer graduellen, geringfügigen Fehleinschätzung hinsichtlich der angebrachten Minderungsbefugnis; je größer die Abweichung der behaupteten von der tatsächlich angemessenen Minderung ist, desto mehr Umstände sprechen für einen zu vertretenen Verzug des Mieters.

Auch vor diesem Hintergrund ist vorliegend von einem Vertretenmüssen der Beklagten auszugehen, §§ 286 Abs. 4, 276, 278 BGB.

Das Gericht hat bei seiner Entscheidung vorliegend auch nicht unberücksichtigt gelassen, dass

der Mieter auch dann nicht in Verzug gerät, wenn ihm ein Einrederecht zusteht, insbesondere wenn er ein Zurückbehaltungsrecht oder die Einrede des nichterfüllten Vertrags hat, §§ 273, 320 BGB (vgl. wiederum Emmerich/Sonnenschein a.a.O.).

Gleiches gilt auch für die irrtümliche Annahme eines Einrederechts, sofern der Rechtsirrtum des Mieters ausnahmsweise entschuldbar ist.

Wenn der Mieter wegen eines Mangels der Mietsache eine Minderungsbefugnis für sich in Anspruch nehmen kann, ist es zudem unerheblich, ob er den Minderungsbetrag richtig oder zu hoch schätzt, weil und sofern er wegen des weitgehenden Betrages ein Zurückbehaltungsrecht hat (vgl. z.B. LG Berlin GE 1994, 403; 1994, 1381).

Auch dies verkennt das Gericht bei seiner vorliegenden Entscheidung nicht.

Zum einen muss auch hier berücksichtigt werden, dass die Mietrückstände bereits eine Summe erreicht haben, die von der Reichweite eines Zurückbehaltungsrechts nicht mehr gedeckt sind. Seit Februar 2011 wurde die Miete um 100 % gemindert.

Dies ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben nicht gerechtfertigt.

Der Gutachter Prof. Dr. Stetter geht zwar in seinem Sachverständigen-Gutachten davon aus, dass „unverzüglicher Handlungsbedarf“ bestehe (Bl. 395). Ähnlich geht dies namentlich auch aus der Stellungnahme des Bremer Umweltinstituts vom 15.10.2011 (Anlage B 54, Bl. 441 ff. d.A.) hervor.

Dies bedeutet, dass die Klägerin durchaus verpflichtet ist, eine Mängelbeseitigung vorzunehmen. Die Beseitigung dieses Mangels bedarf jedoch nach den Feststellungen des Sachverständigen Prof. Stetter keiner besonders aufwändigen oder kostenintensiven Maßnahmen. So sind „zur Beseitigung der durch den flüchtigen PAK-Vertreter Naphthalin verursachten Raumluft-Belastung die Räume über einen Zeitraum von mindestens mehreren Wochen, möglicherweise bis zu mehreren Monaten, intensiv zu lüften“ (Gutachten S. 40, Bl. 398 d.A.). „Bei Bedarf können zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden, (...) z.B. verschließen der größeren Fugen“.

Wie dargelegt, ist zudem gerade nicht von einer völligen Gebrauchsuntauglichkeit auszugehen.

Da den Beklagten mithin kein derart weitreichendes Zurückbehaltungsrecht zusteht, liegt vorliegend ein „Verzug“ i.S.d. § 534 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB vor.

Aufrechenbare Gegenansprüche der Beklagten sind überdies nicht gegeben; der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Zahlung ausstehender Miete ist vorliegend nicht durch die hilfsweise erklärte Aufrechnung erloschen. Die von den Beklagten im Wege einer zudem unzulässigen Saldierung geltend gemachten Gegenansprüche bestehen nach Auffassung des Gerichts bereits deshalb nicht, weil sie in vollem Umfang auf der Unterstellung fußen, dass das verfahrensgegenständliche Mietobjekt unbewohnbar bzw. unbenutzbar war und ist.

Hiervon kann jedoch im Lichte der erfolgten Beweisaufnahme und vorstehender Darlegungen nicht ausgegangen werden.

Die Klägerin kann sich mithin in berechtigter Weise auf den Kündigungsgrund der § 534 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB stützen.

bb) Des Weiteren haben die Beklagten jedenfalls im Winter 2011/2012 gegen wesentliche Vertragspflichten verstoßen, indem sie – entgegen § 5.1 des Mietvertrages – nicht für eine hinreichende Beheizung des Mietobjekts Sorge trugen. Bereits diese gravierende Pflichtverletzung wäre nach Überzeugung des Gerichts ebenfalls eine hinreichend tragfähige Grundlage für eine wirk-

same fristlose Kündigung.

Dabei ist unerheblich, dass die Gefährdung der Wohnung im vergangenen Winter 2011/2012 wohl unmittelbar aus dem Ausfall eines Brenners resultierte und damit primär auf einer technischen Fehlfunktion und nicht auf unmittelbarem menschlichem Fehlverhalten (z.B. in Form bewussten Abschaltens der Heizung) beruhte.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Beklagten pflichtwidrig eine Gefährdung des Mietobjekts namentlich durch Witterungs- und Umwelteinflüsse verursacht oder erhöhten haben, indem sie das Mietobjekt längerfristig unbewohnt und weitgehend unbeaufsichtigt ließen und auf diese Weise signifikant vernachlässigten.

Hätten die Beklagten das Mietobjekt nämlich bewohnt, zumindest mit höherer Regelmäßigkeit aufgesucht oder ausreichende Kontrollen durch Dritte veranlasst, so wäre ihnen in Anbetracht des Temperaturabfalls in der Doppelhaushälfte zweifelsohne nicht entgangen, dass eine technische Störung eingetreten ist. Sie wären vor diesem Hintergrund in der Lage gewesen, umgehend zu agieren und die Vermieterin vom festgestellten Defekt zeitnah in Kenntnis zu setzen oder selbst den Kundendienst zur Behebung des Problems zu verständigen. Von den Beklagten wäre in diesem Zusammenhang zumindest zu erwarten gewesen, den ordnungsgemäßen Zustand des Mietobjekts regelmäßig zu überprüfen, der Vermieterin Zugang zur Wohnung zu gewähren oder jedenfalls Dritte mit dieser wichtigen Aufgabe zuverlässig zu beauftragen; dass die Beklagten diese Möglichkeit durchaus gehabt hätten, zeigt bereits der Umstand, dass die Beklagten in der Folgezeit ihre Mütter zur Kontrolle eventueller Wasserschäden einschalten konnten (Bl. 452/453 d.A.).

Der vorstehenden bedeutsamen mietvertraglichen Verpflichtung haben die Beklagten jedoch offenkundig nicht in hinreichendem Maße genügt und damit die Mietsache signifikant vernachlässigt und gefährdet. Die Beklagten sprechen z.B. im Rahmen ihres Schriftsatzes vom 27.06.2011 selbst von einer nur „gelegentlichen Anwesenheit“ im Haus (Bl. 253).

Die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache trifft zwar grundsätzlich den Vermieter. Nach § 536c BGB ist der Mieter jedoch zur Mängelanzeige verpflichtet; andernfalls riskiert er, gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig zu werden, §536 c Abs. 2 BGB. Aufgrund ihrer nur „gelegentlichen Anwesenheit“ war den Beklagten vorliegend nicht möglich, diesen Verpflichtungen zu genügen.

Diese Pflichtverletzung wiegt gerade vor dem Hintergrund der gerichtsbekanntenen Kälteperiode im vergangenen Winter besonders schwer. Einem Mieter muss sich in einer solchen Witterungsphase förmlich aufdrängen, dass ein stets möglicher Heizungsdefekt gravierende Folgen nach sich ziehen kann.

Mithin ist insoweit zumindest von einem erheblichen Maß an Fahrlässigkeit der Mieter im Hinblick auf den Eintritt von Schäden an der Mietsache oder einer Gefährdung der Mietsache auszugehen.

Dieses Verhalten war zudem nicht etwa dadurch gerechtfertigt, dass die Wohnung unbewohnbar gewesen sei. Zum einen ist dies, wie dargelegt, objektiv zu keinem Zeitpunkt der Fall gewesen. Selbst wenn die Beklagten subjektiv davon ausgingen, dass ein – jedenfalls längerer – Aufenthalt in der Wohnung gesundheitsgefährdend ist oder sein kann, so wäre ihnen zumindest zumutbar gewesen, regelmäßige Kontrollen und Überprüfungen in der Mietsache durchzuführen oder durchführen zu lassen und sich dergestalt zumindest im Rahmen eines kurzfristigen Aufenthalts in der Mietsache von deren ordnungsgemäßen Zustand zu überzeugen.

Da dies nicht erfolgt ist, kann auch von einer schuldhaften Vernachlässigung mietvertraglicher Verpflichtungen durch die Beklagten ausgegangen werden, die einen „wichtigen Grund“ nach §543 Abs. 1 BGB darstellt.

Der ergänzende Sachvortrag der Klagepartei mit Schriftsatz vom 09.05.2012, in welchem der angeblich eingetretene Schaden (Kostenvoranschlag des Heizungsbauers) beziffert wurde, war im Lichte der vorstehenden Erwägungen des Gerichts nicht mehr entscheidungserheblich und wurde bei der Urteilsfindung nicht mehr berücksichtigt.

cc) Auch die völlige Vernachlässigung der Schneeräumspflicht durch die Beklagten im Winter 2011/2012 ist – gerade in Zusammenschau mit der längerfristigen Vernachlässigung der angemieteten Doppelhaushälfte selbst (Summierungeffekt) – als „wichtiger Grund“ zur fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB zu gewichten.

Dabei ist zu betonen, dass die winterliche Räum- und Streupflicht eine wichtige Verkehrssicherungspflicht darstellt, die hier wirksam auf die Beklagten übertragen wurde, jedoch für die Dauer eines erheblichen Zeitraums nicht wahrgenommen wurde.

Die Verpflichtung dient namentlich dem wichtigen Belang der Abwehr von Gefahren für Leib und Leben anderer Menschen und fremder Sachen. Ein Verstoß kann beträchtliche Schadensersatzansprüche Dritter auslösen und stellt daher auch im Verhältnis Vermieter-Mieter eine wichtige mietvertragliche Pflicht dar.

Zwar spricht hier für die Beklagten, dass sie zunächst versuchten, im Wege einer Vereinbarung mit der Klägerin eine Lösung für die den Beklagten bekannte Verpflichtung zur Vornahme des Räum- und Streudienstes zu finden.

Da diese Lösung jedoch gescheitert ist, hätten die Beklagten einen anderen Weg finden müssen, der mietvertraglichen Verpflichtung nachzukommen.

Dabei ist nach Überzeugung des Gerichts unerheblich, dass sich die Beklagten in engen finanziellen Verhältnissen befinden. Ein Mangel an finanziellen Mitteln steht der Annahme schuldhaften Unterlassens hinsichtlich der Erfüllung der Räum- und Streupflicht nicht entgegen. Auch bestand für die Beklagten objektiv keine Veranlassung, das Mietobjekt unbewohnt zu lassen und sich während der Wintermonate dauerhaft so weit von der Mietsache entfernt aufzuhalten, dass ihnen die eigenhändige Ausführung der Räum- und Streupflicht unmöglich oder wesentlich erschwert wurde.

Von einer Verwirkung des diesbezüglichen Kündigungsrechts konnte vorliegend nicht ausgegangen werden. Weder das insoweit relevante Zeit- noch das Umstandsmoment sind hier erfüllt.

c) Der Klägerin kann vorliegend unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht mehr zugemutet werden.

Insoweit war zwar zugunsten der Beklagten zu berücksichtigen, dass eine Schädigungsabsicht zum Nachteil der Klägerin nicht feststellbar war, vielmehr dürften die Beklagten tatsächlich der Auffassung gewesen sein, eine derart weitreichende Mietminderungsbefugnis für sich in Anspruch nehmen zu können.

Demgegenüber war jedoch zugunsten der Klägerin maßgeblich zu berücksichtigen, dass die Mietrückstände zwischenzeitlich von erheblichem Gewicht sind und weit über die von § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB gesetzte Grenze hinausgingen.

Des Weiteren brachte und bringt die weitreichende Vernachlässigung weiterer erheblicher mietvertraglicher Pflichten durch die Mieter die Gefahr weiteren Schadens zum Nachteil der Klägerin mit sich. Die gravierende Vernachlässigung der Mietsache durch die Beklagten führte – wie dargelegt – im vergangenen Winter zu einer erheblichen Gefährdung der Mietsache und damit des

Eigentums der Klägerin. Da die Beklagten überdies nicht erkennen lassen, ihr Verhalten ändern zu wollen, müsste die Klägerin mit einer weiteren erheblichen Vernachlässigung (die bspw. auch die Gefahr von Einbrüchen erhöhen kann), Gefährdung und Schädigung der Mietsache rechnen. Auch dies ist der Klägerin keineswegs zuzumuten, vielmehr ist – nicht zuletzt auch wegen der Mehrzahl an gewichtigen Vertragsverletzungen – von einer völligen Zerrüttung des vertraglichen Verhältnisses auszugehen.

Hinzu kommt, dass die Beklagten sich ohnehin bereits seit Oktober 2010 nicht mehr oder nur noch sehr selten in der von ihnen als unbewohnbar erachteten Wohnung aufhalten und ihren eigentlichen Wohnsitz bereits de facto – zumindest vorübergehend – nach B██████ verlegt haben. Diese Besonderheit des vorliegenden Einzelfalles kann durchaus im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung moderate Berücksichtigung finden, auch wenn dieser Schritt der Beklagten in der subjektiven Furcht vor einer gesundheitlichen Beeinträchtigung begründet liegt und nicht – wie die Klägerin zu vermuten scheint – auf willkürlichem oder gar vorsätzlich-zielgerichtetem kollusivem Schädigungsverhalten der beklagten Partei beruht.

2. Des Weiteren hat die Klägerin gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung ausstehender Miete gem. § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Mietvertrag.

Dieser Anspruch besteht jedoch nicht in der vollen geltend gemachten Höhe, sondern nur in Höhe von insgesamt 13.843,67 €, da sich die Beklagten wegen einer nicht unerheblichen Minderung der Tauglichkeit des Mietobjekts zum vertragsgemäßen Gebrauch auf die Mietminderungsbefugnis des § 536 Abs. 1 S. 2 und S. 3 BGB berufen können.

Die vertraglich vereinbarte Miete war jedenfalls im Zeitraum von Oktober 2010 bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 08.05.2012 kraft Gesetzes wegen der im Mietobjekt festgestellten erhöhten Raumluft-Belastung mit dem flüchtigen PAK-Vertreter Naphthalin gemindert.

Nach Auffassung des Gerichts ist insoweit, wie bereits dargelegt, eine Minderungsquote in Höhe von 30 % angemessen. Dies macht bei einer monatlichen Bruttomiete von 1.190,- € einen monatlichen Minderungsbetrag in Höhe von 357,00 € aus.

Mithin haben die Beklagten im Monat Oktober 2010 insgesamt 39,67 € zu wenig bezahlt, in den Monaten November 2010 bis einschließlich Januar 2012 (3 Monate) jeweils 714,00 € zu wenig und ab Februar 2011 bis einschließlich März 2012 (14 Monate) jeweils 833,00 € zu wenig.

II.

Die Kostenfolge beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Hinsichtlich Ziffer I des Klageantrags (Streitwert: 13.080,00 €) hat die Klagepartei in vollem Umfang obsiegt. In Bezug auf den Zahlungsantrag unter Ziffer II (Streitwert: 20.269,67) unterlag die Klagepartei im Verhältnis 31,7 % zu 68,3 %, da ihr insoweit lediglich 13.843,67 € zugesprochen werden konnten.

Insgesamt errechnet sich hieraus eine Kostenquotelung in Höhe von 19,3 % zu 80,7 % im Verhältnis zwischen Klagepartei und Beklagten.

III.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 7, 709 S. 1, S. 2, 711 ZPO.

IV.

Der Streitwert der Räumungsklage entspricht dem Jahresbetrag der Miete ohne Nebenkosten (§ 41 Abs. 1 GKG), hier also $12 \times 1.090 \text{ €} = 13.080,00 \text{ €}$.

Hinzuzurechnen war vorliegend der Zahlungsantrag in Höhe von 20.269,67 €.

Keine Streitwerterhöhung erfolgte vorliegend durch die Eventualaufrechnung, da insoweit keine rechtskräftige Entscheidung erging, § 322 Abs. 2 StPO (vgl. BGH NJW-RR 1997, 1157).

Mithin errechnet sich ein Streitwert in Höhe von 33.349,67 €.

gez.

Dr. Englmann
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 18.05.2012

gez.

■■■■■ JAng

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle