

R e c h t s a n w ä l t e
Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster

Heie-Andreas Grau
Rechtsanwalt

Andreas Eberl
Rechtsanwalt

Thomas Hofschuster
Rechtsanwalt

RAe Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster | Hauptstraße 17 - 19 | 82223 Eichenau

An das
Amtsgericht München
Postfach
80315 München

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Erbrecht im Deutschen Anwaltverein

per Telefax: 089 / 55 97 28 50

Hauptstr. 17 - 19
82223 Eichenau

Tel.: 08141 70998
Fax: 08141 80892

info@kanzlei-geh.de
www.kanzlei-geh.de

Eichenau, 28.02.14

Unser Zeichen (Bitte stets angeben):

17355

Aktenzeichen: 413 C 31421/12 (vormals 454 C 31421/12)

In Sachen

S [REDACTED]

gegen

Stein Marion und Bauer Michael

nehmen wir Bezug auf den Schriftsatz der Klägerseite vom 28.01.2014.

1. Die Behauptung, es habe keine Gesundheitsgefahr in der Wohnung bestanden, ist völlig aus der Luft gegriffen. Es wurde bereits durch die Gutachten, vorgelegt als Anlage B2, als Anlage B3 und als Anlage B 41, ausreichend dargelegt.

Die Behauptung der Klägerseite, es hätte bei ordnungsgemäßer Nutzung überhaupt keine Gesundheitsgefahr bestanden, wird bestritten. Die Gegenseite hat hierfür noch nicht einmal

Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster
Steuer-Nr. 117/161/58103

Treuhandkonto:
Postbank München (BLZ 700 100 80)
Kto.-Nr. 2793 33-800
IBAN DE22 7001 0080 0279 3338 00
BIC PBNKDEFF

Kanzleikonto:
Volksbank Fürstenfeldbruck (BLZ 701 633 70)
Kto.-Nr. 861 111
IBAN DE56 7016 3370 0000 8611 11
BIC GENODEF1FFB

einen Beweis anboten. Darüber hinaus ist die Beklagtenseite zu keinem Zeitpunkt zur Nutzung der Wohnung verpflichtet gewesen, lediglich berechtigt. Eine Nutzungsverpflichtung des Mieters gibt es nicht. So kann er eine Wohnung auch als Zweitwohnung nur für den vorübergehenden Gebrauch verwenden. Auch für diesen Fall darf sie nicht gesundheitsgefährdend sein.

Es ist auch bereits hinreichend vorgetragen worden und durch die Anlagen B1, B2, B3, B 12, B 15, B 16, B 17, B 41 mit entsprechenden Expertenmeinungen untermauert, dass der hier streitgegenständliche Mangel, nämlich die starke Gesundheitsgefährdung durch den Parkettkleber nur durch eine Sanierung hätte beseitigt werden können. Die Ausführungen der Klägerseite, die Beklagten hätten durch ihr Verhalten eine Gesundheitsgefährdung unterbinden können, ist demnach völlig aus der Luft gegriffen. Hieran ändert auch das vorgetragene Lebendexperiment mit der Mutter der Klägerin nichts.

Was die Klägerseite dabei geflissentlich verschweigt ist, dass während der Mietzeit der Beklagten neue Fenster eingebaut wurden, die deutlich dichter waren. Ähnlich wie bei der Schimmelproblematik in vielen Wohnungen, die erst durch den Einbau von dichteren Fenstern entsteht, ist auch hier erst durch den Einbau der Fenster eine akute Symptomatik aufgetreten durch eine noch höhere Schadstoffkonzentration. Freilich war bereits vorher eine Gesundheitsgefährdung gegeben. Hierzu wurde bereits ausreichend vorgetragen.

2. Das als Anlage K9 vorgelegte Schreiben steht in keinem Widerspruch zu dem Vortrag der Beklagtenseite. Natürlich prüfte die IHK nicht direkt das Ergebnis des Gutachtens. Dies wurde auch nie behauptet. Sie prüft jedoch die Eignung und die Sachkompetenz sowie die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften aus der Sachverständigenordnung durch den besagten Sachverständigen. Diese wurden nicht eingehalten. Es kann aber nicht angehen, dass ein Urteil auf ein Gutachten gestützt wird, bei dem der Sachverständige entweder die Sachverständigenordnung nicht eingehalten hat oder aber nicht die nötige Fachkompetenz besitzt. Dies sollte eine Selbstverständlichkeit sein und Bedarf wohl keiner näheren Erklärung.

3. Die Behauptung, die Klägerin habe zu keinem Zeitpunkt Maßnahmen zur Mängelbeseitigung signalisiert, ist falsch. Bereits mit Anwaltsschreiben vom 05.10.2010 ließ die Klägerin mitteilen, dass sie die betroffenen Bodenbeläge tauschen lassen wollte. Die Beklagten hatten hierzu mit Schriftsatz vom 21.06.2011, Verfahren 432 C 487/11 vorgetragen und auf dieses Schreiben verwiesen, das als Anlage B42 des genannten Verfahrens beigefügt war.

Beweis: Beiziehung der Akten 432 C 487/11

So fanden beispielsweise Handwerkertermine zur Einholung von Kostenvoranschlägen für die Sanierung am 15. November 2010, 22.11.2010 und am 14.12.2010 statt. Die Beklagte ließ durch anwaltliches Schreiben vom 02.12.2010, Anlage B 23, des Verfahrens 432 C 487/11, mitteilen, dass die Klägerin bereits damit befasst ist, für die anstehenden Arbeiten Kostangebote einzuholen und daher kein Grund für eine Klage bestehe.

Es wurde sodann für den 14.12.2010 durch anwaltliche Vertretung der Klägerin ein Termin ausgemacht und bestätigt

Beweis: Beziehung der Akten 432 C 487/11, dort Anlage B 43

Bei dem Termin am 14.12.2010 waren die Sanierungsvorbereitungen bereits soweit gediehen, dass das neu zu verlegende Parkett ausgewählt worden war. Als Anlage B 24 wurde ein durch die Klägerin aufgenommenes Foto eingereicht, das das Musterparkett zeigte. Bei diesem Termin am 14.12.2010 wurde auch entschieden, dass die Möbel der Beklagten während der Sanierung im Speicher gelagert werden sollten.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Weitere Zeugen wurden bereits vorab benannt.

Falsch ist darüber hinaus die Behauptung, der Klägerin wäre der Zutritt zum Haus nicht gewährt worden.

Falsch ist die Behauptung, der SV Dr. Busch habe erklärt, „*die Ausdünstungen ließen sich durch das Verschließen der von den Beklagten geöffneten Randfugen und durch eine ordnungsgemäße Versiegelung des Bodens deutlich reduzieren*“ (so zitiert aus dem Schriftsatz der Klägerin). Bei richtiger Lesart des Gutachtens ergibt sich, dass generell ein Handeln notwendig war und dabei das Anbringen der Fußbodenleisten eine Maßnahme darstellen kann. In dem selben Satz führt der Sachverständige aber weiter aus, es bedürfe einer neuen Versiegelung des Fußbodens, es komme eine Abdichtung des Bodenbelags in Frage, ein Entfernen des Parkettbodens und Versiegeln des Teerklebers und ein Entfernen des Parkettbodens und des Teerklebers.

Das Gutachten endet mit dem Satz „*Eine Prüfung auf die Anwendbarkeit für den vorliegenden Fall ist noch nicht erfolgt.*“

Der Vortrag der Klägerseite im Schriftsatz vom 28.01.2014 ist dem bezüglich falsch. Die dem Sachverständigen Dr. Busch in den Mund gelegte Aussage, hat er so nie getätigt.

4. Die gewerbliche Nutzung war nur geringfügig und demnach nicht genehmigungspflichtig. Diese Tätigkeit war der Klägerin bereits seit dem Frühjahr 2009 bekannt, eine Abmahnung

sprach sie erst im Rahmen der fristlosen Kündigung vom 13.12.2010 aus, als die Tätigkeit durch die festgestellte Gesundheitsgefahr schon seit dem 25.09.2010 unterbrochen werden musste.

Zu dem Vortrag der Beklagten unter 4b ist anzuführen, dass eine Verlagerung der Geschäftstätigkeit nicht veranlasst gewesen war, da, wie oben bereits belegt, die Klägerin bis zum Schluss vorgab, den Mangel umgehend beseitigen lassen zu wollen.

Der Vortrag, man habe die elektrischen Geräte einfach abwischen können, ist natürlich falsch. Zum einen, wie bereits dargelegt, ist das aufgedampfte Naphthalin durch bloßes Wischen nicht zu beseitigen; dies nach eigenem Vortrag der Klägerseite. Zum anderen gelangten die Schadstoffe auch in die Geräte, die beispielsweise durch einen Ventilator mit Frischluft versorgt werden. Dort ist ein Abwischen gar nicht möglich.

Selbstverständlich, und dies erklärt sich von allein, ist der Einkauf von Waren in Burghausen nicht so einfach, wie in München. Es fehlt an der entsprechenden Auswahl und an entsprechender Konkurrenz, die zu günstigen Angeboten führt.

Beweis: Sachverständigengutachten

Für die Tatsache, dass die Ware für den Versandhandel größtenteils in München direkt gekauft wurde, wird als Beweis angeboten:

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Vorlage der Buchhaltungsbelege vor und nach Auszug, wird nachgereicht

Zusammenstellung sämtlicher Lieferanten mit Anschrift, wird nachgereicht

Für die Tatsache, dass der Versandhandel der Beklagten wegen des Umzugs nach Burghausen komplett zusammengebrochen ist wird als Beweis angeboten:

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Betriebswirtschaftsaufstellung [REDACTED] **Anlage B53**

Aus den Betriebswirtschaftsaufstellungen den Zeitraum Oktober 2007 bis einschließlich Dezember 2011 der Firma der Beklagten zu 1. und der GbR beider Beklagten ist eindeutig der Zusammenbruch des Geschäftes zu erkennen, der eindeutig mit dem Auszug zusammenfällt.

5. Tatsächlich hatten sich die Beklagten um Ersatzwohnraum in München bemüht. Sie haben sich unter anderem an das Münchner Wohnungsamt gewandt, dieses verwies sie jedoch darauf, dass die Vermieterin dafür zuständig sei; hierzu besteht ein entsprechender

Akteneintrag bei der Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration.

Beweis: entsprechender Schriftwechsel wird im Bestreitensfall nachgereicht

Sie haben sich darüber hinaus in Zeitungen und im Internet umgesehen, konnten jedoch keine passende Wohnung finden. Es wird als gerichtsbekannt angenommen, dass es nicht einfach ist, in München auch nur eine vorübergehende Ersatzwohnung zu finden, die bezahlbar ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es Sache der Klägerin gewesen wäre, das Haus zu renovieren und damit ein weiteres Bewohnen möglich zu machen, nicht Sache der Beklagten, dass ihnen vertraglich zur Nutzung überlassener Haus wegen Mangelhaftigkeit herauszugeben. Der Vortrag der Klägerseite diesbezüglich ist nicht nur unsachlich, sondern auch zynisch.

6. Die Privatgutachten der Beklagten waren nicht mangelhaft, sondern alle richtig.

7. Die einfache Fahrt zwischen München und Burghausen beträgt gute 130 km. Dies sind hin und zurück 260 km. Bei einem Benzinpreis, wie er derzeit an den Tankstellen in Deutschland üblich ist, ist es kein Problem, 40 € für diese Fahrt zahlen zu müssen.

Unstreitig bleibt aber, dass die Beklagten wiederholt im Haus waren und Handwerker einließen. Die Heizung wurde nicht von den Beklagten schwer beschädigt. Für die Tatsache, dass die Beklagten, wie im Schriftsatz vom 23.12.2013 vorgetragen, zwischen Burghausen und München hin und her fahren wird zusätzlich als Beweis angeboten

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Zeugenvernehmung [REDACTED] V [REDACTED]

Zeugenvernehmung [REDACTED] B [REDACTED]

Der Klägerseite bleibt weiterhin die Frage gestellt, weshalb die Beklagten das Haus hätten räumen sollen.

8. Der Hinweis der Klägerseite auf einen fehlenden Schmerzensgeldanspruch nach § 253 Abs. 2 BGB ist verfehlt. § 536 a Abs. 1, 1. Alt BGB erstellt eine so genannte Garantiehaftung für bereits bei Vertragsschluss bestehenden Mängel. Ein Verschulden war hier nicht notwendig. Unstreitig war der Teerkleber bereits vor Abschluss des Vertrages verbaut.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Klägerin die Schadstoffbelastung bereits vor Mietbeginn kannte. In der Verhandlung vom 25.03.2011 äußerte der Klägervertreter, die

Verwendung teerhaltigen Klebers sei allgemein bekannt, wie die Klägerpartei im vorhergehenden Verfahren selbst äußerte.

Beweis: Zeugenvernehmung Rolf Ritzinger

Den Beklagten war dies zwar nicht bekannt, ausweislich der Aussage des Klägervertreters war es auf Klägerseite aber bekannt.

Die Klägerin ließ den Parkettboden für Untersuchungen weiter aufstemmen. Damit vertiefte sie den Schaden durch stärkeres Ausdünsten. Auch hierin liegt ein Verschulden. Darüber hinaus ließ sie trotz des Hinweises durch den Sachverständigen Dr. Busch, wonach mit einem Anstieg der Raumluftbelastung aufgrund dieses Vorgehens zu rechnen war, das Parkett erst nach langer Zeit, nämlich erst am 05.08.2011 wieder verschließen.

Ein Verschulden ist darüber hinaus auch darin zu sehen, dass die Klägerin den Mangel trotz wiederholter Hinweise durch die Beklagten nicht beseitigte.

Das Urteil des Landgerichts Dresden ist wie zitiert auf den hier vorliegenden Fall übertragbar. Die Ausführungen der Klägerseite sind insofern falsch. Zunächst ist festzustellen, dass der Parkettkleber und damit die Quelle des Schadstoffes von Anfang an vorhanden war. Es wird bestritten, dass Werte im hier gegenständlichen Haus unterhalb der zulässigen Schwellenwerte lagen, als das Parkett noch nicht geöffnet war. Medizinisch völlig unhaltbar ist die Behauptung, eine Naphthalinbelastung und die in der Mietsache weiter festgestellte Belastung mit weiteren Krebs erzeugenden PAK erhöhe nicht die Gefahr an Krebs zu erkranken. Tatsächlich ist der im hier vorliegenden Fall verwendete Steinkohlenteerpech-Kleber ebenso wie Asbest ein Kanzerogen der Kategorie eins. Hier besteht kein Unterschied. Andernfalls bräuchte es keine Grenzwerte. Auch bezüglich der Freisetzung durch die Alterung und durch die Benutzung stehen sich der Steinkohlenteerpech-Kleber und das Asbest gleich. Der Teerkleber hat aber insofern eine deutlich schlimmere Wirkung, als er aufgrund seiner leicht flüchtigen Bestandteile (z.B. Naphthalin) Krebs erzeugende Giftstoffe auch ohne mechanische Beanspruchung permanent in die Raumluft abgibt.

Falsch ist aber auch die Angabe der Klägerseite, Krebs erzeugende PAK seien erst ab einem Schwellenwert bedenklich. Ebenso wie das Asbest gibt es keinen Schwellenwert, unterhalb dessen die Belastung gesundheitlich unbedenklich ist.

Beweis: Stellungnahme des Bremer Umweltinstitut

Anlage B3

Darüber hinaus wird beantragt diesbezüglich die Akten des Vorverfahrens 432 C 487/11 beizuziehen, bei denen selbiges bereits mit Anlagen B 31 und B 27 unter Beweis gestellt wurde.

Zu Punkt 8 f des Schriftsatzes der Klägerseite kann seitens der Beklagtenseite nur Verwunderung bekundet werden. Die Klägerin kann ja nicht zum einen den Beklagten vorwerfen, sie haben nicht oft genug gelüftet, gleichzeitig aber einen Schadensersatzanspruch gegen Beklagten damit zurückweisen, sie hätten ja die Male, die sie lüfteten, nicht lüften brauchen.

Andreas Eberl
Rechtsanwalt