

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

Hauptstr. 17 - 19
82223 Eichenau

Tel.: 08141 70998
Fax: 08141 80892

per Telefax: 089 / 55 97 28 50

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

Eichenau, 12.02.15

Unser Zeichen (Bitte stets angeben):

17355

Aktenzeichen: 453 C 31421/12 (vormals 413 C 31421/12 und 454 C 31421/12)

In Sachen

S 

gegen

Stein Marion und Bauer Michael

hat das Gericht mit Beschluss vom 07.11.2013 Beweis erhoben zum Beweisantrag der Widerkläger, „dass die auf Bl. 271/274 aufgeführten Einrichtungsgegenstände (vgl. auch Lichtbilder in der Anlage zum Protokoll vom 07.08.2013 (Bl. 295/297) aufgrund einer Kontamination durch PAK im Parkettkleber der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte nicht mehr verwendbar waren bzw. diese insbesondere nicht gereinigt werden konnten und diese Kontamination jedenfalls nicht überwiegend ursächlich auf dem Auszug der Beklagten im

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

September 2010 beruhte durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.“

Diese Beweisfrage kann nun mit einem einzigen entscheidungserheblichen Satz aus dem Gutachten des in diesem Verfahren gerichtlich bestellten Sachverständigen Dr. Grün beantwortet werden:

„Ausgehend von einem nutzerabhängigen Lüftungsbeitrag von 3 Stoßlüftungen pro Tag schätzt der Unterzeichner das Nichtbewohnen der Mietsache als nicht überwiegend ursächlich für die Kontamination der Einrichtungsgegenstände ein.“

Im Einzelnen:

I. Der zum gerichtlichen Sachverständigen bestimmte Dr. Lothar Grün führte in seinem Gutachten vom 20.03.2014 aus, dass die Kontamination mit partikelgebundenen PAK (also mit PAK-haltigem Staub) durch eine fachgerechte Reinigung beseitigt werden könne. Zur „Kontamination von Oberflächen mit flüchtigen PAK“ führte er hingegen aus:

„Zur Beurteilung der Belastung der Einrichtungsgegenstände mit flüchtigen PAK ist festzustellen, dass Naphthalin und andere flüchtige PAK über die Raumlufte zu einer Kontamination von Oberflächen führen. Diese Oberflächen werden zu Sekundärquellen (s. Ausführungen Prof. Dr. Stetter im Gutachten vom 09.03.2012). Die Sekundärquellen geben die angelagerten flüchtigen Stoffe wieder in die Raumlufte ab, wenn die Raumluftekonzentration unter der Gleichgewichtskonzentration zwischen Oberfläche und Raumlufte liegt. Es handelt sich also um einen reversiblen Prozess.“

Im Weiteren stellte der Sachverständige fest, dass bei einer Dekontamination der Einrichtungsgegenstände „die Oberflächenbelastung der streitgegenständlichen Einrichtungsgegenstände [...] soweit zurückgeführt werden können, dass der Innenraumlufte-Richtwert RW I von 10 µg/m³ für Naphthalin und flüchtige PAK [...] eingehalten und darüber hinaus auch die von den Einrichtungsgegenständen ausgehende Geruchsmission auf ein zumutbares Niveau reduziert werden kann“.

Der Sachverständige erklärte weiter, dass „die Desorption der Sekundärbelastung nach Umlagerung der Einrichtungsgegenstände in einen vergleichbar großen Raum ohne Primärquellen (Parkettkleber) und unter ansonsten vergleichbaren Randbedingungen (Raumtemperatur, Luftwechselrate) ähnlich lange dauert wie der Vorgang, der zur Kontamination mit den flüchtigen PAK führte“.

Sehr viel schneller könnten die Sekundärkontaminationen der Einrichtungsgegenstände

abgebaut werden, wenn diese in einen Raum ausgelagert werden, der ein Raumvolumen von mehr als 50 m³, eine Luftwechselrate von mehr als 3 Luftwechseln pro Stunde, sowie eine dauerhafte Temperatur von über 25 °C aufweist.

Darauf befragt, wie die genannten Bedingungen in der Wirklichkeit realisierbar sind, antwortete der Sachverständige Dr. Grün in seinem Ergänzungsgutachten vom 28.06.2014, dass die von ihm beschriebenen Bedingungen bei Trocknungsunternehmen realisiert werden könnten.

Darauf befragt, ob der Sachverständige die Aussage treffen könne, dass es sehr wahrscheinlich ist, dass die Kontamination der Einrichtungsgegenstände nicht überwiegend ursächlich auf dem Nichtbewohnen der Mietsache beruhte, antwortete der in diesem Verfahren gerichtlich bestellte Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 mit dem entscheidungserheblichen Satz:

„Ausgehend von einem nutzerabhängigen Lüftungsbeitrag von 3 Stoßlüftungen pro Tag schätzt der Unterzeichner das Nichtbewohnen der Mietsache als nicht überwiegend ursächlich für die Kontamination der Einrichtungsgegenstände ein.“

Hinzu kommt, dass der gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün die Einschätzung des Sachverständigen Scholz teilt, wonach eine Freisetzung der höchst krebserregenden, schwerflüchtigen PAK-Schadstoffe aus dem Parkettklebstoff in die Raumluft erfolgte, wie sie vom Privatgutachter Dr. Busch bei seiner Raumluftmessung am 12.10.2010 nachgewiesen wurde.

Dies bestätigt die bereits von den beiden Sachverständigen Scholz und Thumulla getroffene Einschätzung, wonach „die Raumluftbelastungen für eine bestimmungsgemäße Raumnutzung zu hoch“ (B 62) und bereits zum Zeitpunkt der Messungen der Parteigutachten die „Aussetzung einer weiteren Wohnnutzung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten“ (B 41) angezeigt war. Denn wenn bereits das Einbringen der Möbel wegen deren „Abdampfen“ zur Unbewohnbarkeit der Räume führen würde, dann müssen es die Räume, in denen bei den Möbeln die entsprechenden PAK „aufgedampft“ wurden, erst recht gewesen sein!

Hieraus ergibt sich kurz zusammengefasst:

Die benannten Einrichtungsgegenstände waren durch die Primärquelle (Parkettkleber) soweit kontaminiert, dass eine weitere Benutzung unzumutbar war. Die Einrichtungsgegenstände hätten zwar vom PAK-haltigen Staub gereinigt werden können, die Dekontamination mit leichterflüchtigen PAK hätte aber in einem Trocknungsunternehmen durchgeführt werden müssen, da eine Dekontamination unter üblichen Bedingungen ähnlich lange gedauert hätte,

wie die Kontamination – mithin mehrere Jahre. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Kontamination jedenfalls nicht überwiegend ursächlich auf dem Nichtbewohnen (im Beweisbeschluss „Auszug“) der Beklagten im September 2010 beruhte.

Damit steht fest: Im Hinblick auf die kontaminierten Einrichtungsgegenstände ist die Widerbeklagte den Widerklägern in vollem Umfang schadenersatzpflichtig. Sie hat die Widerkläger so zu stellen wie sie ohne das schadensstiftende Ereignis (schuldhaftes Unterlassen der Mangelbeseitigung) stünden, was durch die Erstattung des Betrages in Höhe des angegebenen Wiederbeschaffungswertes bzw. in Höhe der fiktiven Instandsetzungskosten zu realisieren ist.

II. Die oben bereits zitierte entscheidungserhebliche Bewertung des Dr. Grün entzieht der in diesem Verfahren klageauslösende Forderung der Klägerin auf Nutzungsentschädigung in Höhe von 9.103,50 EUR dabei auch gleichzeitig jeglichen Anspruchsgrund:

Im Schriftsatz vom 28.11.2014 trifft die Widerbeklagte die Einschätzung, dass: „alle Erwägungen darüber, was gewesen wäre wenn... neben der Sache“ (Seite 2, zu Punkt 9) lägen. Gerade die Klägerin und Widerbeklagte wiederholt aber nun in weit mehr als 40 (in Worten vierzig!) Schriftsätzen immer die gleiche *Erwägung drüber, was gewesen wäre, wenn* die Widerkläger die Mietsache – trotz Unbewohnbarkeit – weiter bewohnt hätten. Diesen Spekulationen hat der Gerichtssachverständige Dr. Grün nun eine endgültige Absage erteilt, denn nun ist die widersinnige und falsche These des Prof. Stetter nicht mehr nur unbewiesen, sie ist vielmehr endgültig widerlegt: Das Nichtbewohnen der (unbewohnbaren) Mietsache hat nicht zu den festgestellten, hohen Schadstoffwerten geführt. Ausschließlich ursächlich waren vielmehr die Primärquelle (Parkettkleber) und die baulichen Gegebenheiten der Mietsache.

Für eine nicht nutzbare und unbewohnbare Mietsache sind weder eine Nutzungsentschädigung noch irgendwelche anfallenden Nebenkosten geschuldet. Die Klage auf Nutzungsentschädigung ist daher abzuweisen.

Unter Berücksichtigung des grundgesetzlich geschützten Rechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit ergibt sich: Die Widerkläger konnten sich vor den giftigen Ausdünstungen nur schützen, indem sie den Wohnraum weitestgehend mieden und die Wohnung nicht weiter benutzten. Unzweifelhaft war die Mietsache unbewohnbar, wie es auch – zuletzt – bereits die Sachverständigen Thumulla (B 41) und Scholz (B 62) festgestellt hatten.

Der Widerklage ist damit in vollem Umfang statt zu geben: Die Unbewohnbarkeit ist bewiesen, die Widerbeklagte konnte den Gegenbeweis, wonach die Mietsache zu irgendeinem Zeitpunkt der Dauer des Mietverhältnisses bewohnbar gewesen wäre, nicht erbringen. Auch ist die widersinnige und falsche These des Prof. Stetter widerlegt: Das Nichtnutzen der

unbewohnbaren Mietsache war „nicht überwiegend ursächlich“ für die festgestellte Unbewohnbarkeit durch krebsauslösende Schadstoffe aus dem Parkettkleber, dem Steinkohlenteerpech, einem Kanzerogen der höchsten Stufe, Kategorie 1.

Damit hätte es allein die Widerbeklagte in der Hand gehabt, durch geeignete Sanierungsmaßnahmen die Gesundheitsgefahr zu beseitigen. Da sie bereits im Herbst 2010 mit der Beseitigung des Mangels in Verzug war (B 4, B 5, B 6, B 7), hat sie diese schuldhaft unterlassen. Die Widerbeklagte haftet deshalb für sämtliche Mangelfolgeschäden – und nicht zuletzt natürlich auch für ihre eigenen.

Ebenso hat die Widerbeklagte die überzahlten Mieten in der geforderten Höhe zurückzubezahlen, da die Mietsache erwiesenermaßen bereits bei Mietbeginn unbewohnbar war.

Bis auf einen Betrag von 527,82 EUR sind sämtliche zur Aufrechnung gebrachten Gegenforderungen der Widerbeklagten zurückzuweisen, da sie einredebehaftet, auf falschen Vortrag des Prozessbevollmächtigten beruhen oder schlicht weg per se unbegründet sind.

Es ist schließlich auch der Schmerzensgeldanspruch in der beantragten Höhe begründet, wie sich u.a. aus den Ausführungen in den Schriftsätzen vom 23.12.2013, 05.06.2014, 04.09.2014 und 22.01.2015 ergibt.

III. Dass die Mietsache bereits bei Mietbeginn unbewohnbar war, ergibt sich aus folgendem Sachverhalt:

1. Die Beweisaufnahme in diesem Verfahren hat unzweideutig ergeben, dass die Mietsache durch leichterflüchtige PAK wie Naphthalin aus der Primärquelle unbewohnbar war. Den Gegenbeweis, dass zu irgendeinem Zeitpunkt der Mietzeit keine Unbewohnbarkeit vorlag konnte die Widerbeklagte nicht erbringen.

2. Die Widerkläger hatten bereits vorgetragen, dass in der Raumluft neben den leichterflüchtigen PAK (wie Naphthalin) auch der Nachweis „von partikelförmigen und schwerflüchtigen“ PAK in gesundheitsgefährdenden Konzentrationen erfolgt war. Der im hiesigen Verfahren gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün stellte hierzu in seinem Gutachten vom 13.11.2014 eindeutig fest: „Eine Freisetzung dieser Stoffe aus dem Parkettklebstoff ist von daher nachvollziehbar.“ Und später: „Die Ergebnisse der

Raumluftmessungen sind als Hinweise zu interpretieren, dass es bei einer üblichen Wohnnutzung zu einer Freisetzung von PAK aus dem Fußbodenaufbau kommt.“

Damit hat die Beweisaufnahme im hiesigen Verfahren ergeben, dass die Mietsache über den gesamten Mietzeitraum auch wegen der schwerflüchtigen PAK unbewohnbar war (B 3, B 41, B 62, bestätigt durch Dr. Grün), denn die partikelgebundenen, hochgradig krebsauslösenden PAK aus dem Fußbodenaufbau werden bei einer üblichen Wohnnutzung freigesetzt.

Diesen stark krebsauslösenden Teerinhaltsstoffen waren die Widerkläger während der gesamten Mietzeit in so hohen Konzentrationen ausgesetzt, dass eindeutig die Gefahr besteht, dass sie fremdverschuldet an Krebs erkranken und verfrüht sterben werden (siehe hierzu auch: Schriftsatz vom 22.01.2015). Dem Schmerzensgeldanspruch der Widerkläger ist daher in vollem Umfang stattzugeben.

3. Lediglich der Vollständigkeit halber ist auch noch auf folgendes hinzuweisen:

Die Widerkläger hatten bereits mit Schriftsatz vom 04.06.2013 vorgetragen, dass Hausstaubuntersuchungen laut dem bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) lediglich dem Schadstoffnachweis und einer Abschätzung der oralen Schadstoffaufnahme bei Kleinkindern dienen. Einen Rückschluss auf ein Gesundheitsrisiko kann dagegen nur mittels Raumluftuntersuchungen erfolgen (B 25). Diese Einschätzung wurde zunächst vom Sachverständigen Scholz bestätigt, der ausführte, dass bei Hausstaubuntersuchungen „Abweichungen auftreten können“ (B 62). Dieser Ansicht schloss sich auch der gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün an, indem er in seinem Gutachten vom 13.11.2014 zuletzt feststellte: „Die Aussagekraft einer Gegenüberstellung von Ergebnissen von unterschiedlich durchgeführten Hausstaubuntersuchungen (s. Seite 538 der Gerichtsakte) ist nach Einschätzung des Unterzeichners gering.“

Das bedeutet aber nichts anderes, als dass die Aussagekraft von Hausstaubuntersuchungen insgesamt nicht groß ist und deshalb gemäß LfU nicht zur Abschätzung einer Gesundheitsgefahr geeignet ist. Im Gegensatz zu den uneinheitlichen, aber wenig aussagekräftigen Hausstaubuntersuchungen belegen die Untersuchungen der Raumluft aber sowohl für leichterflüchtige, als auch für schwerflüchtige PAK eine zur Unbewohnbarkeit führende Gesundheitsgefahr. Zu den Raumluftwerten, die die Grenzwerte weit übersteigen und damit eine Gesundheitsgefahr darstellen, liegen bereits Untersuchungen vor (Anlagen B2, B3, B15, B16, B17 und B77, insbesondere auch B41 und B62).

Die Bewertungen des Prof. Stetter bezüglich der fehlenden Gefährdung stützen sich aber ausschließlich auf Hausstaubuntersuchungen – sie sind daher unverwertbar und wissenschaftlich unhaltbar falsch!

Hieraus ergeben sich die nachstehenden Rechtsfolgen:

Die Klage auf Nutzungsentschädigung ist in vollem Umfang zurückzuweisen. Die Klage ist abweisungsreif, wir beantragen hiermit den Erlass eines Teilurteils.

Der Widerklage vom 07.03.2013, erweitert durch Schriftsatz vom 23.12.2013 (nochmals erweitert am 04.09.2014) ist in vollem Umfang stattzugeben, da es die Widerbeklagte schuldhaft unterlassen hat, den gesundheitsgefährdenden Mangel zu beseitigen. Sie haftet deshalb für sämtliche Mangelfolgeschäden (Verdienstausschlag, entgangener Gewinn etc.).

Ebenso hat sie überzahlten Mietzins in der geforderten Höhe von 50% zurückzubezahlen, da die Mietsache erwiesenermaßen bereits bei Mietbeginn unbewohnbar war (vgl. hierzu Widerklageerweiterung vom 23.12.2013). Bis auf einen Betrag von 527,82 EUR sind sämtliche zur Aufrechnung gebrachten Gegenforderungen der Widerbeklagten als unbegründet zurückzuweisen.

Andreas Eberl
Rechtsanwalt