

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, 13.03.15

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**

nehmen wir auf den Schriftsatz der Klägerin und Widerbeklagten vom 25.02.2015 wie folgt Stellung:

Die in diesem Verfahren durchgeführte Beweisaufnahme hat zweifelsfrei erbracht, dass die Kontamination der Einrichtungsgegenstände und demnach auch die Kontamination der Mieträume nicht auf das Nicht-Bewohnen, sondern auf den hochgiftigen Parkettkleber und die unterlassene Mangelbeseitigung zurückzuführen ist.

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

Statt sich mit diesem Beweisergebnis auseinanderzusetzen, verlangt die Widerbeklagte auch im Schriftsatz vom 25.02.2015 allen Ernstes, dass sich das Gericht den Erkenntnissen der eigenen Beweisaufnahme verschließt. In weit mehr als 40 Schriftsätzen verweist sie hierfür gebetsmühlenhaft auf die widersinnige und nunmehr endgültig widerlegte These, wonach die bereits im Herbst 2010 als unbewohnbar bewertete Mietsache bewohnbar gewesen wäre, wenn sie weiter bewohnt worden wäre. Das Gerichtsgutachten des Dr. Grün besagt das Gegenteil: Es wäre auch dann zu einer weiteren Kontamination gekommen, wenn die vergiftete Wohnung weiter bewohnt und dabei dreimal täglich gelüftet worden wäre.

Fakt ist, dass der im Verantwortungsbereich der widerbeklagten Vermieterin liegende, hochgiftige Parkettkleber seine schädigenden, krebserzeugenden Teerinhaltsstoffe während der gesamten Mietzeit in den bewohnten Innenraum abgegeben hat. In Folge dessen war der Innenraum der Mietsache mit einem erheblichen, gesundheitsgefährdenden Mangel behaftet, den die Widerbeklagte – trotz mehrfacher Mahnung – pflichtwidrig nicht beseitigen ließ, sondern im Gegenteil durch Freilegen des krebserzeugenden Gefahrstoffes sogar weiter hat vertiefen lassen. Aufgrund dieser schuldhaften Pflichtverletzung haftet sie für sämtliche Schäden der Widerkläger ebenso, wie für ihre eigenen.

Um den erheblichen, gesundheitsgefährdenden Mangel der Mietsache zu negieren, verweist die Widerbeklagte nun auf die, für den Klagezeitraum nicht geltenden, höheren Naphthalin-Richtwerte. Hierbei lässt sie jedoch geflissentlich unerwähnt, dass sich diese Richtwerte nicht mehr nur auf den Einzelstoff Naphthalin sondern auf den Summenwert der bi- und trizyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe beziehen. Unerwähnt bleibt auch, dass in der Raumluft der Mietsache überdies zusätzlich eine massive Belastung an krebserzeugenden, schwerflüchtigen PAK nachgewiesen wurde. Festzuhalten ist in außerdem, dass von Prof. Stetter selbst für den Einzelstoff Naphthalin Werte weit oberhalb des neuen Gefahrenwertes gemessen wurden.

#### **Beweis:** Sachverständigengutachten

Da Prof. Stetter trotz der von ihm gemessenen Naphthalin-Belastung von bis zu 75 µg/m<sup>3</sup> keinen ungewöhnlichen Geruch wahrgenommen haben will, erlauben wir uns hinsichtlich der fehlenden Glaubwürdigkeit dieses Sachverständigen nun noch darauf zu verweisen, dass mittlerweile wissenschaftlich durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass Naphthalin

bereits bei  $2,3 \pm 0,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$  geruchlich wahrzunehmen ist, bei  $8,8 \pm 3,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ist Naphthalin sogar identifizierbar.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Wer als Sachverständiger bei einer Überschreitung der Geruchsschwelle um das mehr als 10-25 fache nichts gerochen haben will, ist auch olfaktorisch nicht ernst zu nehmen.

Zu den weiteren Ausführungen vom 25.02.2015 werden wir uns in einem gesonderten Schriftsatz äußern. Vorab kurz zusammengefasst:

Die völlig unsubstantiierte Aufstellung der Widerbeklagten hinsichtlich der angeblichen „Schäden“ wurde bereits bestritten. Wir verweisen hierfür auf die Schriftsätze vom 26.06.2013, 14.07.2013, 10.09.2013, 04.09.2014 und insbesondere den Schriftsatz vom 22.01.2015, sowie darauf, dass ausweislich des Mietvertrags keine Renovierung ("Rückbau" etc.) geschuldet war.

Hilfsweise ist auch zu berücksichtigen, dass eine unvermietete Immobilie einen deutlich höheren (mindestens 60.000,00 EUR) Verkaufspreis erzielt.

Sofern tatsächlich ein unter dem Marktwert liegender Verkaufspreis erzielt worden sein sollte, so ist dies ausschließlich auf die Schadstoffbelastung zurückzuführen, die von der Widerbeklagten zu verantworten ist.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Andreas Eberl  
Rechtsanwalt