

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

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Erbrecht im Deutschen Anwaltverein

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

An das
Amtsgericht München
Postfach
80315 München

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, 23.03.15

Unser Zeichen (Bitte stets angeben):

17355

Eilt! Bitte sofort vorlegen!
Termin am 24.03.15

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

In Sachen

S 

gegen

Stein Marion und Bauer Michael

In Erwiderung auf den gegnerischen Schriftsatz vom 17.03.2015 ist nochmals festzuhalten, dass bei den Messungen am 08.10.2010, 12.10.2010 und 23.08.2011 – und somit bei allen durchgeführten Messungen – eine gesundheitsgefährdende, krebserzeugende Schadstoffbelastung der Mietsache festgestellt worden ist, deren Ursache unstreitig der teerhaltige Parkettkleber war. Desweiteren hat der in diesem Verfahren gerichtlich bestellte

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

Sachverständige Dr. Grün in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen Thumulla nunmehr klargestellt, dass der Anstieg der Kontamination auf den reduzierten Infiltrationsluftwechsel und somit auf den Einbau dichter Fenster zurückzuführen war. Dies bedeutet, dass es auch dann zu einem Anstieg der Kontamination gekommen wäre, wenn die zuvor bereits von Sachverständigen als unbewohnbar bewertete Mietsache weiter bewohnt und dabei dreimal täglich gelüftet worden wäre.

Diese eindeutige Sachlage bleibt bestehen, auch wenn die Widerbeklagte nun mit Schreiben vom 17.03.2015 sogar meint, das Gericht hinsichtlich der Auswahl des Sachverständigen kritisieren und belehren zu müssen. In diesem Zusammenhang möchten wir die Gegenpartei auch daran erinnern, dass der gerichtlich bestellte Sachverständige Dr. Grün seinen Feststellungen zur Kontamination der Einrichtungsgegenstände ausdrücklich auch die Ausführungen des (von der Widerbeklagten als maßgeblich erachteten) Gutachtens vom 09.03.2012 zu Grunde gelegt hat.

Im Weiteren erinnern wir daran, dass die Widerbeklagte den Beweis für ihre Behauptung schuldig geblieben ist, wonach die Wohnung zu irgendeinem Zeitpunkt nicht in erheblichem Umfang mit krebserzeugenden Schadstoffen belastet gewesen sei. Dieser fehlende Beweis lässt sich nicht durch Verfälschen und Verdrehen des Sachverhalts, das fehlerhafte Heranziehen veränderter Naphthalin-Richtwerte oder die falsche Behauptung ersetzen, dass für die Bewertung partikelgebundener PAK keine Bewertungsmaßstäbe existieren würden. Hierzu wurden sachverständige Stellungnahmen vorgelegt und Sachverständigenbeweis angeboten.

Fakt ist und bleibt, 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 waren die Mieträume während der gesamten Mietzeit 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 noch weiter hat vertiefen lassen. Aufgrund dieser schuldhaften Pflichtverletzung haftet sie für sämtliche Schäden der Widerkläger ebenso, wie für ihre eigenen.

Diese Sachlage ist auch der Widerbeklagten durchaus bewusst, weshalb sie mit stetig steigenden Forderungen aufzurechnen versucht. Nachdem ihre Aufrechnung vom 19.06.2013 nahezu gänzlich untergegangen ist, stellt sie nun völlig unsubstantiiert darauf ab, die Widerkläger hätten angeblich „wertmindernde Schäden“ hinterlassen, weshalb für die Immobilie ein angeblich um „ca. € 40.000,-- bis € 60.000,--“, reduzierter Verkaufspreis erzielt worden sei. Im Einzelnen:

Zustand des Mietobjekts im Innen- und Außenbereich:

Für den tadellosen Zustand des Mietobjekts im Innen- und Außenbereich im Januar 2013 wurden mit Schriftsatz vom 22.01.2015 die Filmaufnahmen von Report München eingereicht sowie zahlreiche Zeugen benannt, die bestätigen können, dass sich das Mietobjekt entgegen des wahrheitswidrigen Vortrags der Gegenpartei keineswegs in einem verwahrlosten Zustand befand. Ergänzend hierzu werden wir im Termin am 24.03.2015 Fotos vorlegen. Es handelt sich dabei um weitere Innenaufnahmen und um Aufnahmen vom 18.10.2012 und 10.11.2012, welche die zuletzt durchgeführte Pflege des Gartens und den Rückschnitt der Hecken am Gartenzaun zeigen. Dieser Rückschnitt wurde durchgeführt, obwohl den Widerklägern das Schreiben des Baureferats vom 24.07.2012 nicht bekannt war und die braune Tonne von der widerbeklagten Vermieterin zu Beginn der Vegetationsphase im Jahr 2012 abbestellt worden war.

Elektrik:

Wie dem Mietvertrag zu entnehmen ist, sollte das Mietobjekt nach Ende der Mietzeit „komplett saniert“ werden. Explizit erwähnt wurde hierbei u.a. der „Austausch von Elektroleitungen“. Um überhaupt eine zuverlässige Stromversorgung im Haus zu gewährleisten, war es jedoch bereits bei Mietbeginn erforderlich, einen Teil der maroden Elektroleitungen sowie den Großteil der unzulässigen, ungeerdeten Steckdosen gegen hochwertige, neue Steckdosen auszutauschen. Diese Arbeiten wurden fachmännisch durch einen Elektriker ausgeführt. Im Übrigen setzen wir es als gerichtsbekannt voraus, dass dort, wo Lampen montiert werden können, nun einmal Stromkabel aus der Wand oder Decke kommen müssen. Was daran einen Schaden oder Mangel darstellen soll, erschließt sich nicht.

Toilettenschüssel:

Im Mietobjekt waren zwei Toilettenschüsseln vorhanden. Die Widerbeklagte bezeichnet nicht, welche dieser Toilettenschüsseln einen Haarriss gehabt haben soll: War es die von den Widerklägern zu Beginn der Mietzeit neu installierte Toilettenschüssel im Erdgeschoss oder die mehr als 50 Jahre alte Toilettenschüssel im Bad, die derart fest mit dem Fallrohr verbunden war, dass sie von den Widerklägern nicht durch eine neue, hygienische Toilettenschüssel ersetzt werden konnte?

Für den beschämend unappetitlichen Zustand der sanitären Einrichtungen, haben wir bereits Zeugenbeweis der Anja Sliti angeboten. Sie kennt das Mietobjekt seit Anmietung.

Abschließend sei erwähnt, dass für den Zustand der Mietsache der Tag der Zwangsräumung am 23.01.2013 maßgeblich ist. Nach diesem Zeitpunkt hatten die Widerkläger auf den Zustand des Mietobjekts keinen Einfluss mehr. Die von der Widerbeklagten als Zeugen benannten Käufer kannten das Haus aber erst zu einem unbekanntem Zeitpunkt nach der Zwangsräumung. Sie sind also als Zeugen nicht geeignet.

Andreas Eberl
Rechtsanwalt