

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Amtsgericht München
- Abteilung für Mietsachen u.a. -
80315 München

DR. MICHAEL FINGERHUT

STEFAN KARG
FACHANWALT FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT

ROLF RITZINGER

DR. GUNDO KROH

SABINE KARG

MARKUS VON WALLENRÖDT
AUCH STEUERBERATER

TOBIAS SCHWARTZ
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
FACHANWALT FÜR HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

Az.: 432 C 487/11

MÜNCHEN

02.02.2011

FM 1437/10-Q/jj

D13/15916

In Sachen

S [REDACTED]

./.

Stein u.a.

stellen wir folgende

Anträge:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Begründung:

Wie bereits mit Schriftsatz vom 25.01.2011 vorgetragen, haben die Beklagten die Miete so wie von der Klägerin vorgetragen gemindert. Das geschah jedoch nicht ohne Rechtsgrund; vielmehr ist die streitgegenständliche Wohnung mit einem erheblichen Mangel behaftet, so dass sie derzeit unbewohnbar ist. Im Einzelnen:

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

1. Im Frühjahr 2009 wurden in die streitgegenständliche Doppelhaushälfte neue, dichtere Fenster eingebaut. Dadurch verstärkte sich ein seltsamer, von den Beklagten nicht zuordenbarer Geruch. Weiter gab es nach dem Fenstereinbau an einigen Stellen, hauptsächlich oben in den Ecken, Schimmelbildung. Wegen dieser Problematik sollte am 06.07.2010 eine Ortsbegehung mit dem Bau-sachverständigen Herrn König, der Klägerin und deren Sohn stattfinden.

Vor dieser Begehung entfernte die Beklagte zu 1) im Südostzimmer im Obergeschoss eine Holzkiste, die jahrelang an der gleichen Stelle gestanden hatte. Dabei stellte sie deutlichen Teergeruch fest. Der Geruch stammte von der Parkettstelle, an der die Kiste vorher stand. Der Geruch und der an manchen Stellen des Parkettbodens sichtbare, schwarze Kleber veranlassen die Beklagten zu einer Recherche im Internet, bei der sie auf die Problematik PAK-belasteter Teerkleber aufmerksam wurden.

Am 02.09.2010 beauftragten die Beklagten die GfU (Gesellschaft für Umweltchemie) mit der Untersuchung einer Materialprobe.

Die Beklagten erhielten am 20.09.2010 einen Untersuchungsbericht.

Beweis: Untersuchungsbericht in

Anlage B 1

Aus dem Untersuchungsbericht ergab sich, dass die untersuchte Probe einen Benzo(a)pyren von 4.020 mg/kg aufwies. Es wurde ausgeführt, dass Grenzwert zur Einstufung der Klebprobe als krebserzeugenden Stoff gemäß der Gefahrstoffverordnung in Höhe von 50 mg Benzo(a)pyren pro Kilogramm deutlich, nämlich um mehr als das 80-fache überschritten wurde. Es wurde auch auf das Bewertungsschema des Umweltbundesamtes hingewiesen, das ein dreistufiges Verfahren vorsieht. Bei der hier festgestellten Konzentration von mehr als 1.000 mg/kg Benzo(a)pyren im Klebstoff mehr und als 10 mg/kg im Hausstaub sind kurzfristige Maßnahmen zur Minimierung der Belastung vorgeschrieben.

Weiter zeigte sich in der Klebstoffprobe eine extrem hohe Konzentration von Naphthalin, nämlich 8.600 mg/kg. Ausgeführt wurde, dass sich wegen dieser hohen Konzentration in Verbindung mit einer vergleichsweise hohe Flüchtigkeit vermuten ließe, die bei Fehlen einer vollständig dichten Sperrschicht zum Auftreten einer deutlich erhöhten Raumluftkonzentration an Naphthalin führen würde.

2. Benzo(a)pyren und andere PAK sind in verschiedener Weise gesundheitsschädlich; sie sind toxisch, kanzerogen, mutagen und reproduktionstoxisch. Eine Exposition gegenüber Naphthalin bewirkt Hautschäden, Reizungen der Augen und der Atemwege sowie bei systemischer Aufnahme Übelkeit, Magen- und Darmstörungen, Tremor, Krämpfe, Atemlähmung und Blutbildveränderungen.

In der Tat litten die Beklagten in den letzten acht Jahren, in denen sie im streitgegenständlichen Objekt lebten, zunehmend unter gesundheitlichen Beeinträchtigungen. So litt die Beklagte zu 1) vermehrt an entzündeten Atemwegen, Gehörgangentzündungen, Mittelohrentzündungen, Nervenschädigungen, Hautveränderungen, Kopfschmerzen und Konzentrationsschwäche. Ärztliche Atteste werden nachgereicht. Weiter litt auch der Beklagte zu 2) an abnehmender körperlicher Belastbarkeit und Atemwegsproblemen. Seit dem Verlassen des Anwesens haben sich die Beschwerden weitgehend gebessert.

3. Das Gutachten der GfU wurde der Klägerin mit Anschreiben noch am nächsten Tag in den Briefkasten geworfen.

Beweis: Anschreiben vom 21.09.2010 in

Anlage B 2

Die Klägerin meldet sich jedoch nicht, so dass die Beklagten sich weiter erkundigten. Insbesondere wollten sie sichergehen, dass tatsächlich ein Austausch des Parkettes nicht zu vermeiden sei. Den Beklagten wäre es am liebsten gewesen, wenn eine Abdichtung hätte erfolgen können, da für sie die Angele-

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

genheit ohne allzu große Umstände hätte gelöst werden können. Die Beklagte zu 1) setzte sich hierauf mit der Geschäftsführerin der GfU, Frau R. telefonisch in Verbindung und fragte an, ob weitere Untersuchungen angezeigt seien. Frau R. meinte jedoch, dass dies angesichts des extrem hohen Naphthalinwertes nicht unbedingt nötig sei; es sei jetzt schon klar, dass ein Austausch des Parkettes erforderlich sei. Eine Sperrschicht helfe hier wohl nicht weiter, da eine zuverlässige Randabdichtung nicht möglich sei.

Die Beklagte zu 1) rief daraufhin bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft an und sprach dort mit einem Herrn E. Auch dieser meinte, dass angesichts der vorgefundenen Naphthalinwerte eine zuverlässige Randabdichtung nicht möglich sei. Er riet den Beklagten, keine Minute zu zögern und die Wohnung sofort zu verlassen. Er meinte auch, dass Einrichtungsgegenstände, die nicht vollständig von Staub befreit werden könnten, ggf. entsorgt werden müssten.

Die Beklagte zu 1) führte dann ein Telefonat mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, hier Herrn M. Auch dieser riet, die Wohnung zu verlassen, wenn den Beklagten ihre Gesundheit etwas wert sei.

Schließlich telefonierte die Beklagte zu 1) mit einem Mitarbeiter der G. GmbH & Co. KG, einem Entsorgungsunternehmen. Dieser meinte, ob die Beklagten gesundheitlich nichts spürten. Er meinte, dass seine Firma schon bei sehr viel geringeren Werten extreme Sicherheitsvorkehrungen treffen müsse.

Um kein weiteres Gesundheitsrisiko einzugehen, entschlossen sich die Beklagten, das Haus nicht weiter zu bewohnen. Sie zogen mit den nötigsten Bedarfsgegenständen in die . Hierbei handelt es sich um die Zweitwohnung der Mutter der Beklagten zu 1). Die Beklagten haben mit der Mutter der Beklagten zu 1) für die Anmietung eine Miete von vereinbart.

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Einen Wohnungsschlüssel überließen die Beklagten der GfU und beauftragten diese, eine weitere Untersuchung vorzunehmen, wobei sie die Zeit und den genauen Auftragsumfang offenließen; je nach Ansicht des Experten sollte eine reine Raumluftmessung oder auch eine zusätzliche Hausstaubmessung durchgeführt werden.

Der Ortstermin fand am 08.10.2010 statt. Das Gutachten wurde den Beklagten am 28.10.2010 zugeleitet.

Beweis: Untersuchungsbericht vom 28.10.2010 in

Anlage B 3

Es ergab sich in der Hausstaubprobe ein Summengehalt von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen in Höhe von 382 mg/kg. Dieser Wert wurde von den Sachverständigen als „stark erhöht“ eingestuft. Problematisch war insbesondere die Konzentration des als krebserregend eingestuftes Benzo(a)pyren von 21,1 mg/kg. Es wurde darauf hingewiesen, dass nach Empfehlungen des Umweltbundesamtes für Wohnungen mit geklebten Parkettfußböden bereits bei einer Konzentration von 10 mg/kg Benzo(a)pyren im Hausstaub, also von nicht einmal der Hälfte des vorgefundenen, ein kurzfristiger Handlungsbedarf bestehe. Weiter wurde ausgeführt, dass nach der Raumluftuntersuchung der Richtwert 2 erreicht wurde. Bei dieser Konzentration sieht die Innenraumluftkommission aus toxikologischen Gründen einen sofortigen Handlungsbedarf.

4. Die Beklagten hatten sich durch den Mieterverein München e.V. beraten lassen. Bereits mit Schreiben vom 23.09.2010 wurde die Klägerin auf die weit überhöhten Messwerte hingewiesen und zum sofortigen Handeln aufgefordert.

Beweis: Schreiben vom 23.09.2010 in

Anlage B 4

Die Klägerin kündigte hierauf an, einen Sachverständigen zu beauftragen.

Beweis: Schreiben vom 27.09.2010 in

Anlage B 5

Dieses Schreiben überschneidet sich mit einem weiteren Schreiben des Mietervereins vom 28.09.2010.

Beweis: Schreiben vom 28.09.2010 in

Anlage B 6

Die Klägerin beauftragte ihrerseits das Ingenieurbüro Dr. Busch mit der Erstellung eines Gutachtens. Hier fand die Besichtigung am 12.10.2010, also vier Tage nach der Besichtigung durch das GfU, statt. Das Gutachten wurde am 26.10.2010 vorgelegt.

Auch bei dessen Untersuchung zeigte sich ein deutlich erhöhter Gehalt von Benzo(a)pyren in der Materialprobe des Parkettklebers, und zwar 2.350 mg/kg.

Obwohl die Räume kurz zuvor durch den Sachverständigen indirekt belüftet worden waren, befand sich immer noch eine Naphthalinkonzentration in der Raumluft von 12,7 µg/m³, also deutlich über dem Richtwert 2 µg/m³, der als unbedenklich angesehen wird.

Als Beseitigungsmaßnahmen schlug der Sachverständige der Klägerin ein Abdichten und Neuversiegeln des Parkettbodens oder ein Entfernen des Parkettbodens vor. Ein unmittelbares gesundheitliches Risiko wollte der Sachverständige jedoch nicht bejahen.

5. In der weiteren Korrespondenz wurde die Klägerin durch den Mieterverein mehrfach aufgefordert, Ersatzwohnraum zu beschaffen und die Mängel zu beseitigen. Weiter wurden Schadensersatzforderungen angekündigt.

Beweis: Schreiben des Mietervereins vom 30.11.2010 in

Anlage B 7

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Die Klägerin konnte sich jedoch nicht zu einer Mängelbeseitigung durchringen und ließ über ihre Anwälte eine Aufhebung des Mietverhältnisses vorschlagen. Es wird um richterlichen Hinweis gebeten, wenn die Vorlage der gesamten weiteren Korrespondenz für sachdienlich gehalten wird.

6. Die Beklagten minderten Oktober für zehn Tage zu 100 % und für die Monate November, Dezember 2010 und Januar 2011 für jeweils 90 % die Miete.

Mit Schreiben vom 13.12.2010 ließ die Klägerin hierauf die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklären. Mit Anwaltsschreiben vom 22.12.2010 wurde diese Kündigung zurückgewiesen.

Beweis: Schreiben vom 22.12.2010 in

Anlage B 8

In diesem Schreiben wurde die Klägerin aufgefordert, bis zum 15.01.2011 den belasteten Parkettboden in den entsprechenden Räumen auszutauschen, den vom Mieterverein geforderten Schadensersatzbetrag von € 11.103,75 zu bezahlen und das unstreitige Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 in Höhe von € 255,40 auszukehren.

All dies geschah nicht. Die Erhebung einer Widerklage bleibt vorbehalten.

7. Die Mietminderung erfolgte dem Grunde und der Höhe nach zu Recht. Insbesondere haben die Beklagten das Recht die Wohnung zu verlassen und die Miete auf Null zu mindern. Wir verweisen hierzu auf das Urteil des LG Frankfurt a.M. vom 04.07.2000, Az. 2-11 S 501/99, abgedruckt in NJW RR 2001, 945.

Dort ging es um eine Benzo(a)pyren-Belastung des Klägers vom 2.000 mg/kg, also erheblich weniger als in der hier streitgegenständlichen Wohnung vorgefunden wurde. Das Landgericht Frankfurt hat hier den Mietern eine Berechtigung zur Minderung der Miete von 30 % abgesprochen, wobei es ausgeführt

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

hat, dass es unverständlich wäre, dass die Mieter angesichts dieser hohen Werte die Wohnung nicht unverzüglich verlassen hätten.

8. Es wird dringend um eilige Terminierung gebeten. Die Beklagten können derzeit von Burghausen aus ihre berufliche Tätigkeit nicht ausüben. Der Beklagte zu 2) gibt Kurse bei der Volkshochschule München; diese finden jedoch nicht an einem Stück sondern in Blöcken von ca. 3 Stunden statt. Die Anfahrt von Burghausen nach München per Zug dauert ca. zwei Stunden ohne Wartezeiten; wegen der erst oft um 21:00 Uhr endenden Kurse, ist dem Beklagten eine Rückfahrt nach Burghausen nicht möglich, da hier der letzte Zug um 20:30 Uhr fährt.

Die Beklagten betreiben auch gemeinsam einen Internethandel [REDACTED]
[REDACTED] Die gesamte Computeranlage und alle zur Abwicklung erforderliche Logistik befinden sich im streitgegenständlichen Haus; derzeit können die Beklagten nicht arbeiten und haben keine Einkünfte. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und dem Fehlen einer für die Tätigkeit unerlässlichen schnellen Internetverbindung ist ein Arbeiten von [REDACTED] aus nicht möglich.

gez. Rolf Ritzinger

(Rolf Ritzinger)
Rechtsanwalt