

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Vorab per Fax: 089 5597-2850

Amtsgericht München
80315 München

Wir stellen direkt zu!

DR. MICHAEL FINGERHUT

STEFAN KARG
FACHANWALT FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT

ROLF RITZINGER

DR. GUNDO KROH

SABINE KARG

MARKUS VON WALLENRODT
AUCH STEUERBERATER

TOBIAS SCHWARTZ
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
FACHANWALT FÜR HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

Az.: 432 C 487/11

MÜNCHEN

23.03.2011

FM 1437/10-Q/jj

D13/16546

In Sachen

S [REDACTED]

./.

Stein u.a.

nehmen wir zu den Schriftsätzen der Klägerin vom 01.03.2011 und 11.03.2011 wie folgt Stellung:

1. Die Klägerin bestreitet, dass sich nach dem Einbau der neuen Fenster im Frühjahr 2009 ein seltsamer Geruch verstärkte. Sollte es hierauf ankommen, werden die Beklagten hierfür Zeugenbeweis anbieten. Um richterlichen Hinweis wird gebeten.

Soweit die Klägerin bestreitet, dass an manchen Stellen des Parkettbodens schwarzer Kleber sichtbar war, wird angeboten als

- Beweis:**
1. Richterlicher Augenschein
 2. Lichtbilder, die im Termin vorgelegt werden
 3. Gutachten des Sachverständigen Dr. Busch, von der Klägerin vorgelegt, hier Seite 2

Richtig ist, dass die Beklagten nach ihrem Einzug den Fußboden abschliffen und neu versiegelt haben. Das Parkett war vorher im Obergeschoss 46 Jahre lang nicht abgeschliffen worden; im Untergeschoss war zwischenzeitlich wohl ein Abschliff erfolgt, der sicher auch schon mehr als 20 Jahre zurück lag. Der renovierungsbedürftige Zustand des Anwesens ergibt sich im Übrigen auch aus dem Mietvertrag. Vor dem Abschleifen des Parketts wurden naturgemäß die Fußbodenleisten entfernt. Es stellte jedoch heraus, dass diese mit einem so harten Lack versehen waren, dass dieser nicht entfernt werden konnte. Die Leisten sind noch im Originalzustand vorhanden. Die Beklagten verzichteten jedoch darauf, diese wieder anzubringen.

2. Als Beweis für die auf Seite 4 der Klageerwiderung angeführten Gespräche wird angeboten als

- Beweis:**
1. Zeugnis der [REDACTED] R [REDACTED] zu laden über die Gesellschaft für Umweltchemie, Schwanthaler Straße 32, 80336 München
 2. Zeugnis des Herrn E [REDACTED] zu laden über die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Loristraße 8, 80335 München
 3. Zeugnis [REDACTED] M [REDACTED] zu laden über das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Herr Meyer hat seine damalige Aussage auch nochmals schriftlich bestätigt.

Beweis: E-Mail, das im Termin vorgelegt wird

3. Dafür, dass die Beklagten in eine Wohnung der Mutter der Beklagten zu 1) gezogen sind wird vorgelegt als

Beweis: Mietvertrag in

Anlage B 9

Die Beklagten zogen am 25.09.2010 mit den nötigsten Bedarfsgegenständen nach Burghausen um. Seither haben sie nicht mehr in der streitgegenständlichen Wohnung gewohnt und sich auch dort nicht mehr länger aufgehalten.

4. Das Gutachten des Sachverständigen Dr. Busch ist nicht nur von den Werten sondern insbesondere von den Schlussfolgerungen her anzuzweifeln. Der Sachverständige maß in der Raumluft eine Benzo(a)pyren-Konzentration von 6 ng/m^3 . Er kommt dann zum Ergebnis, dass eine relativ geringe Belastung vorliege und nur mittelfristig Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ergriffen werden müssten.

Dies ist schon seit längerem nicht mehr Stand der Technik. Bereits 1998 gab das Umweltbundesamt eine Empfehlung aufgrund eines Expertengesprächs heraus, wonach dann, wenn die Raumkonzentration von Benzo(a)pyren mehr als doppelt so hoch wie die Außenluftkonzentration, mindestens aber um 3 ng/m^3 höher ist, kurzfristig Maßnahmen zur Minimierung der Belastung ergriffen werden müssen.

Beweis: Empfehlungen des Umweltbundesamts in

Anlage B 10

Die Außenluftkonzentration liegt in München selbst in der Landshuter Allee, der wohl am stärksten belasteten Straße im Jahresmittel nicht $0,8 \text{ ng/m}^3$. In der Gegend der streitgegenständlichen Wohnung liegt die Außenluftbelastung erheblich darunter. Die gemessene Rauminnenluftkonzentration ist nicht nur doppelt, sondern eher zehnfach so hoch wie die Außenluftkonzentration.

5. Hinzu kommt, dass der Sachverständige Busch eine Konzentration von 12 ng/m^3 an Benzo(a)anthracen gemessen hat. Hierbei handelt es sich um einen extrem krebserregenden chemischen Wirkstoff. Die durchschnittliche Außenluftkonzentration beträgt um $0,5 \text{ ng/m}^3$. Gleiches gilt für

FINGERHUT

RECHTSANWÄLTE

Az.: 432 C 487/11

23.03.2011

Benzo(b)fluoranthen. Gemessen wurden hier 9 ng/m³, üblich ist 1 ng/m³. Der Sachverständige Busch hat eine Konzentration von 8 ng/m³ Benzo(k)fluoranthen gemessen, üblich sind hier um 0,3 ng/m³. Auch diese sind in den festgestellten Konzentrationen gesundheitsschädlich und krebserregend.

Beweis: Sachverständigengutachten

Soweit der Sachverständige Dr. Busch die Messung GfU bezweifelt und eine nicht DIN-gerechte Probeentnahme annimmt, hat dies keinerlei Grundlage. Vielmehr bestehen berechtigte Zweifel an der Korrektheit der Messung des Sachverständigen Dr. Busch. Dieser hat bei der Innenraumluftmessung selbst oder durch die Klägerin dadurch einen Durchzug geschaffen, dass die Haustüre und die Vorraumtüre offen stand und somit über den nicht isolierten Dachraum eine Sogwirkung entstand. Diese beeinflusste auch über die offenstehende Türe und das dauernde Hinein- und Hinausgehen von Personen die Rauminnenluftkonzentration in dem Zimmer, in dem gemessen wurde.

Beweis: Zeugnis der [REDACTED] G [REDACTED] ladungsfähige Anschrift wird nachgereicht.

Falsch ist, dass die Beklagte ohne Einwilligung der Klägerin Renovierungsarbeiten vorgenommen hatten. Das Haus wurde ausdrücklich unrenoviert übergeben. Technisch unrichtig ist auch, dass sich beim Abschleifen des Parketts Fugen geöffnet hätten. Fugen entstehen unabhängig davon, ob abgeschliffen wird oder nicht. Die Fugenbreite beträgt teilweise bis zu 5 mm.

Beweis:

1. Richterlicher Augenschein
2. Sachverständigengutachten
3. Lichtbilder, die im Termin vorgelegt werden

Die Schadstoffe strömen ebenso durch diese Fugen wie durch die geöffneten Randbezirke in die Rauminnenluft.

6. Soweit die Klägerin ihre Kündigung auch auf die gewerbliche Tätigkeit der Beklagten stützen will, greift dies nicht. Eine gewerbliche Nutzung stellt keinen Kündigungsgrund dar, wenn diese keine Außenwirkung hat, (vgl. Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, Rn. 206 zu § 543 BGB unter Bezugnahme auf AG Charlottenburg, MM 1991, 69).

Die „gewerbliche Nutzung“ ist hier von extrem untergeordneter Bedeutung und manifestiert sich lediglich in einem Schreibtisch und ca. fünf laufenden Metern an Regalraum.

Ebenso wenig greift die Kündigung wegen unerlaubter baulicher Veränderungen. Die Beklagten haben lediglich einen nicht mehr funktionierenden Heißluftofen mit Rigips verkleidet und an der Wand entlang laufende Kabel mit Rigipsplatten abgedeckt, die jedoch nicht mit dem Fußboden verbunden sind.

Beweis: Richterlicher Augenschein.

Richtig ist, dass die beiden Beklagten der Klägerin bei Abschluss des Mietverhältnisses erklärt haben, dass sie Goldschmiede seien. Den Internethandel betrieben sie damals noch nicht. Erst als im Jahre 2003 der Bruder der Beklagten zu 1) diesen aufgab, wurde der Handel von den Beklagten übernommen.

7. Richtig ist, dass die Beklagten den Fliesenboden im WC entfernt haben. Dies geschah jedoch nach Absprache mit der Klägerin, zum anderen ist bereits im Übergabeprotokoll vermerkt, dass der Fliesenboden im Gang, der mit dem im WC identisch ist, lose Fliesen aufweist. Die Beklagten haben daher sowohl im Flur als auch im WC den Fliesenboden entfernt. Offenbar kapriziert sich jetzt die Klägerin allein auf die Entfernung des Fliesenbodens im WC. Das WC wurde im Übrigen wieder gefliest, dies mit weißen Fliesen.
8. Die Klägerin behauptet, dass gesundheitliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen seien. Dies ist unzutreffend. Die Beklagte zu 1) leidet seit sie die

streitgegenständliche Wohnung bezogen hat vermehrt an chronischen Reizzuständen der Haut, insbesondere der Schleimhäute.

Beweis: Ärztliche Atteste in

Anlage K 11, K 12, K 13, K 14 und K 15.

Ein Herr G [REDACTED] der eine identische Doppelhaushälfte bewohnt hat, ist an einer Nervenlähmung erkrankt, die mit großer Wahrscheinlichkeit auf die neurotoxischen Stoffe aus dem Parkettkleber zurückzuführen ist. Er ist jetzt schwerbehindert.

9. Die Klägerin hat mit dem Schriftsatz vom 11.03.2011 Lichtbilder vorgelegt. Diese Lichtbilder wurden nicht in Anwesenheit der Beklagten aufgenommen. Die Klägerin möge spätestens im Termin bekanntgeben, wer die Fotos aufgenommen hat und wann. Wenn dies nicht geschieht, wird Anzeige gegen Unbekannt wegen Hausfriedensbruch gestellt werden.


(Rolf Ritzinger)
Rechtsanwalt