

Marion Stein & Michael Bauer

Amtsgericht München
80315 München

24.06.2011

Az.: 432 C 487/11

In Sachen S. [REDACTED] ./.
1) Stein
2) Bauer

nehmen die Beklagten zum Schriftsatz der Klägerin vom 22.03.2011 wie folgt Stellung:

Wegen der erwähnten Mängel wurde die Miete nicht gemindert. Es erschließt sich daher nicht, was der Vortrag mit dem Streitgegenstand zu tun haben soll.

Zu 1:

Die Zugmechanik des schweren Garagentors riss bereits am 04.11.2009. Trotz umgehender Information und Bitte um zeitnahe Behebung des Mangels erfolgte die Instandsetzung erst im Frühjahr 2010. Bereits im Juni 2010 riss die Mechanik erneut. Nur durch Glück wurde beim zweimaligen Reißen der Zugmechanik niemand durch die herumfliegenden Metallteile verletzt.

Beweis: 1. Schreiben der Beklagten vom 06.11.2009	Anlage B 44
2. Schreiben der Klägerin vom 09.04.2010	Abs. 1, Anlage B 45
3. Notiz des Handwerkers	Anlage B 46
4. Schreiben der Beklagten vom 21.04.2010	Abs. 2, Anlage B 47
5. Schreiben der Beklagten vom 26.06.2010	Anlage B 48

Trotz der monatelangen Unbenutzbarkeit der Garage wurde die Miete nicht gemindert.

Zu 2:

Der Mangel am Heizkörper des Badezimmers ist der Klägerin bereits seit Anfang des Jahres 2010 bekannt. Da die Zuläufe zum Heizkörper falsch verlegt sind, musste das Thermostatventil ausgebaut werden. Bereits vor dem Termin mit dem Privatgutachter Herrn König wurde die Notwendigkeit dieser Maßnahme von mehreren Heizungsinstallateuren bestätigt.

Obwohl durch den Ausbau des Thermostatventils die Raumtemperatur im Badezimmer nicht mehr reguliert werden kann, wurde die Miete nicht gemindert.

Zu 3:

Die Behauptung, dass die Schimmelbildung im Obergeschoss der streitgegenständlichen DHH auf mangelhafter Lüftung beruhe wird bestritten.

Schon aufgrund des muffigen Geruchs haben die Beklagten bereits vor Einbau der neuen Fenster die streitgegenständliche Mietsache intensiv gelüftet. Da den Beklagten die Problematik Schimmelbildung beim Abdichten von Gebäuden bekannt ist, haben sie ihr Lüftungsverhalten nach dem Einbau der neuen Fenster noch intensiviert. Zweimal täglich wurden alle Räume gleichzeitig bei geöffneten Türen stoßgelüftet. Zusätzlich wurden die Räume über den Tag verteilt separat und unter Zuhilfenahme eines digitalen Hygrometers gelüftet.

Laut des von der Klägerin zugesandten Merkblatts soll die Raumtemperatur mindestens 18 – 20 °C betragen. Diese Temperatur lässt sich jedoch im Obergeschoss und hier speziell im SO-Zimmer nicht erreichen. Auf dieses Problem wurde die Klägerin hingewiesen.

Beweis: Schreiben der Beklagten vom 21.04.2010

Abs. 1, Anlage **B 47**

Zwischen der Klägerin und den Beklagten wurde vereinbart, dass trotz der Schimmelproblematik keine Mietminderung erfolgt.

Beweis: 1. Schreiben des Mietervereins vom 18.03.2010

Anlage **B 50**

2. Schreiben der Kanzlei Bestelmeyer vom 07.04.2010

Anlage **B 51**

3. Schreiben des Mietervereins vom 22.04.2010

Anlage **B 52**

4. Schreiben der Kanzlei Bestelmeyer vom 04.05.2010

Anlage **B 53**

Zu 4:

Es wird bestritten, dass die Beklagten im Speicher sehr schwere Gegenstände, geschweige denn „*schwere gewerbliche Nutzlasten*“ eingelagert hätten. Bestritten wird auch die angebliche Einsturzgefahr der Geschossdecke.

Da es sich bei der Dachgeschossdecke um eine Stahlbetondecke handelt, besteht laut Dipl. Ing. Architekt Eugen Bauer, dem Vater des Beklagten zu 2) keine Einsturzgefahr. Für eine wie auch immer geartete Ersatzvornahme durch die Klägerin besteht somit keine Veranlassung.

Beweis: Zeugnis des Dipl. Ing. Architekt [REDACTED] B [REDACTED]
[REDACTED]

Zur gutachterlichen Stellungnahme:

Mit Schreiben der Beklagten vom 21.04.2010 wurde auf den zu kleinen Heizkörper sowie auf die kalte Zimmerdecke hingewiesen. Bei der Terminvereinbarung nahm die Klägerin auf eben dieses Schreiben der Beklagten Bezug.

Beweis: 1. Schreiben der Beklagten vom 21.04.2010
2. Schreiben der Klägerin vom 20.05.2010

Abs. 1, Anlage **B 47**
Bezug, Anlage **B 54**

Ein Besichtigungstermin mit einem Bausachverständigen ohne Inaugenscheinnahme des – als mögliche Ursache für die Schimmelbildung geltenden – unisolierten Speichers ist nicht plausibel und darüber hinaus für eine Bewertung schlicht unzureichend.

Offensichtlich erinnert sich der Privatgutachter nicht mehr genau an den Ortstermin vom 06.07.2010. Bei diesem Termin wurde der Speicher begangen und das durch die Dachkonstruktion bedingte Problem der Kältebrücken ausgiebig erörtert. Desweiteren wurde über das Speicher- und Gangfenster mit Hilfe eines Zollstocks die Geschossdeckenstärke ermittelt. Diese Messung ergab, dass keine Isolierung vorhanden sein kann.

Bei der Erörterung einer möglichen Isolierung der Geschossdecke wurde seitens der Beklagten gefragt, ob es ausreichend sei die im Speicher gelagerten Gegenstände während dieser Maßnahme von einer Seite zur anderen zu räumen. Herr König bejahte dies.

Beweis: 1. Zeugnis des Werner König, zu laden Waldhamerstr. 23, 82166 Gräfelfing
2. Zeugnis des [REDACTED]

Der Termin am 21.10.2010 stand im Zusammenhang mit der Sanierung des schadstoffbelasteten Bodens. Besprochen wurde hierbei, dass der Parkettkleber entfernt (herausgefäst) wird und im Zuge dieser Sanierung auch die Isolierung der Speicherdecke durchgeführt werden solle. Desweiteren versuchte der Bausachverständige die Beklagte zu 1) von der Notwendigkeit eines Mietaufhebungsvertrags zu überzeugen.

Beweis: Zeugnis des Werner König, wie vor

Weder am 06.07.2010 noch am 21.10.2010 wurde die angebliche Einsturzgefahr der Geschossdecke erwähnt. Wäre diese Gefahr wirklich vorhanden, hätte umgehend gehandelt werden müssen. Statt die Nutzlast zu verringern, schlug Herr S [REDACTED] jedoch beim Ortstermin am 14.12.2010 eine Nutzlasterhöhung durch Zwischenlagern der Möbel der Beklagten während der Schadstoffsanierung vor.

Beweis: Zeugnis des [REDACTED] K [REDACTED] zu laden über [REDACTED]
[REDACTED]

Auffällig ist die Tatsache, dass die gutachterliche Stellungnahme mehr als 8 Monate nach dem eigentlichen Termin und nur 7 Tage vor der mündlichen Verhandlung erstellt wurde. **Der Vortrag der Klägerseite zielt offensichtlich darauf ab, dass das Gericht den Ein-**

druck erhalten soll, die Schadstoffbelastung sei Folge unzureichenden Lüftungsverhaltens.

Abschließend sei zu den Ausführungen der von der Klägerin beauftragten, bezahlten und damit wirtschaftlich abhängigen Privatgutachter noch folgendes angemerkt:

Es ist geradezu eine Zumutung wie von den Privatgutachtern die, nach dem persönlichen Geschmack und Lebensbedürfnissen eingerichtete Wohnung der Beklagten beschrieben wird. Dr. Busch stellt beispielsweise das Schlafzimmer mit folgenden Worte dar (K 3, Seite 3, Abs. 1): *„Derzeit lag dort vor dem Fenster eine Matratze mit Kissen auf dem Boden (für den Hund), daneben ein Lattenrost als Bett. An den Wänden hingen einige Kleidungsstücke, Möbel waren keine aufgestellt.“*

In Verbindung mit dem unmittelbar davor erwähnten und als *„abgestandenen und muffig“* bezeichneten Geruchs lässt die tendenziöse Beschreibung des Herrn Dr. Busch den Eindruck von Verwahrlosung entstehen.

Richtig ist, dass sich die Möblierung des sehr kleinen Schlafzimmers auf ein Futonbett, Objekten aus antiken Ziegelsteinen, einem beweglichen Garderobenständer und Ablagen für Kleidung aus Edelstahl beschränkt.

Die beiden anderen Räume im Obergeschoss werden von Dr. Busch als Abstellräume bezeichnet (K 3, Seite 2, Abs. 2). Laut Herrn König wird das SO-Zimmer *„derzeit als Wäschezimmer und Kleiderlagerraum genutzt“* (K 7, Seite 6, Seitenende).

Auch diese Beschreibungen sind unzutreffend.

Das NO-Zimmer wird als Gästezimmer sowie als Bastel- und Handarbeitszimmer genutzt. Beim SO-Zimmer handelt es sich nicht um einen Kleiderlagerraum sondern um einen großen begehbaren Kleiderschrank. In diesem Raum wird weder gewaschen (die Waschmaschine befindet sich im Keller) noch wird dort Wäsche getrocknet oder gebügelt.

Beweis: Richterlicher Augenschein

Michael Bauer

Marion Stein