

Honsell Niemöller – Rechtsanwälte  
Barer Str. 44 – D-80799 München

Amtsgericht München

80315 München

**Vorab per Telefax: 5597 2850**

HARTMUT WESEL (BIS 2006)  
PROF. DR. THOMAS HONSELL  
DR. STEFAN NIEMÖLLER ♦ ♦  
NIKOLAS SCHMID LL.M. ♦

BARER STR. 44  
80799 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 28 30 69

TELEFAX 089 / 28 29 41

E-MAIL [mail@honsell-rechtsanwaelte.de](mailto:mail@honsell-rechtsanwaelte.de)

INTERNET [www.honsell-rechtsanwaelte.de](http://www.honsell-rechtsanwaelte.de)

♦ auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

• auch Fachanwalt für Versicherungsrecht

11.5.2012

Sch/13198

**Eilt, bitte sofort vorlegen!**

**432 C 487/11**

In Sachen

S XXXXXXXXXX

gegen

**Bauer und Stein**

nehmen wir hiermit Stellung zu dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung und zu der vorläufig geäußerten Rechtauffassung des Gerichtes.

Nach unserer Auffassung waren die Beklagten aufgrund der Unbewohnbarkeit der DHH zur Minderung der vollständigen Miete berechtigt (nachfolgend unter 1.). Unabhängig davon besteht mangels Verzuges kein Kündigungsrecht gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, da den Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 320 BGB zusteht und ein unterstellter Mietrückstand nicht verschuldet wäre, §§ 286 Abs. 4, 276 Abs. 2 BGB (dazu nachfolgend unter 2.). Vorsorglich erklären wir die Hilfsaufrechnung mit zahlreichen Gegenansprüchen der Beklagten (nachfolgend unter 3.).

Im Einzelnen:

1. Nach unserer Überzeugung waren die Beklagten zur Minderung der vollständigen Miete berechtigt. Sind zu Wohnzwecken vermietete Räume nicht bewohnbar, ist der Mieter zur vollständigen Minderung der Miete berechtigt (vgl.

hierzu etwa das Urteil des Landgerichtes Berlin v. 31.8.2004, Az.: 65 S 117/02 = vorgelegt als **Anlage B 35**).

Im Falle einer Schadstoffbelastung ist von der Unbewohnbarkeit nicht erst dann auszugehen, wenn ein Mieter bereits an Krebs oder einer anderen Erkrankung erkrankt ist, sondern bereits dann, wenn der dauerhafte Aufenthalt in der Wohnung mit einem nicht hinnehmbaren Gesundheitsrisiko verbunden ist (vgl. Urteil des Landgerichtes Berlin v. 31.8.2004, Az.: 65 S 117/02 = vorgelegt als **Anlage B 35**). Dabei ist die Toleranzgrenze bei krebserregenden Stoffen niedrig anzusetzen.

Vorliegend hat der Sachverständige Prof. Dr. Stetter in allen Räumen der DHH (bis auf Küche und Bad, dort wurde kein Parkettboden verwendet) eine gravierend hohe Überschreitung des für Naphthalin bestehenden toxikologischen Richtwertes II festgestellt.

Bereits bei einer Raumlufkonzentration von  $20 \mu\text{m}^3$  besteht „unverzögerlicher Handlungsbedarf“, da bei diesen Konzentrationen gesundheitliche Gefahren für empfindliche Personen beim Daueraufenthalt in den Räumen nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind.

Dieser **toxikologische** Grenzwert wurde bei den Messungen um das Dreifache (im Schlafzimmer sogar um nahezu das Vierfache) überschritten (vgl. Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter v. 9.3.2012, Seite 38).

Aufgrund der gesundheitsgefährdenden, insbesondere auch krebserzeugenden Eigenschaft von Naphthalin ist bei einer derart hohen Raumlufkonzentration aus medizinisch-toxikologischer Sicht von der Unbewohnbarkeit der streitgegenständlichen DHH auszugehen, da der Aufenthalt zu Wohnzwecken mit einem nicht hinnehmbaren Gesundheitsrisiko verbunden wäre. Hierfür bieten wir erneut Beweis an:

**Beweis: Medizinisch-Toxikologisches Sachverständigengutachten**

Sollte das Gericht die vom Sachverständigen Prof. Dr. Stetter gemessenen Werte für nicht oder für nicht allein maßgeblich erachten, regen wir an, neben den vom Sachverständigen gemessenen Werte auch die von sämtlichen Privatgutachtern (Anl. B 1, Anl. B 3, Anl. K3) gemessenen Werte der medizinischen Begutachtung zugrunde zu legen.

Nach unserer Einschätzung besteht selbst unter Zugrundelegung der (unter Durchzug und einer stark ausgekühlten Wohnung) gemessenen Werte des Privatgutachters der Klägerin eine nicht hinnehmbare Gesundheitsgefährdung. Wir beziehen uns hierbei auf die Interpretation dieser Werte durch das Bremer Umweltinstitutes v. 15.10.2011 (Anl. B 61 zunächst per Schriftsatz v.

26.4.2012 falsch nummeriert als Anl. B 54). Das Bremer Umweltinstitut kam aufgrund der krebserregenden Wirkung der PAK zu der Einschätzung, dass eine Aussetzung des betreffenden Raumes bzw. der Räume (die Bezeichnung „Aussetzung des Raumes“ ist missverständlich, da Herr Dr. Busch das Schlafzimmer als „**repräsentativen Probeentnahmeort**“ ausgewählt hat, vgl. hierzu Anl. K 3, Seite 4, dritter Absatz von oben) erfolgen müsse und eine Sanierung vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig zu betrachten sei. Für die Richtigkeit dieser Einschätzung aus medizinisch-toxikologischer Sicht bieten wir Beweis an durch

Einholung eines medizinisch-toxikologischen Zusatzgutachtens.

Im Rahmen der Begutachtung bitten wir auch um Berücksichtigung der per Schriftsatz v. 21.6.2011 geschilderten chronischen Beschwerden der Beklagten zu 1.) (darunter: Keratitis, Rhinitis, Rhinitis Sicca, Rhinosinusitis, Hyperplasie, Nasemmuschelhyperplasie, Dermatitis, Ekzeme, vgl. Anl. B 21). Auch wenn sich nach der Rechtsprechung des Landgerichtes Berlin (vgl. Anl. B 35) eine zur Unbewohnbarkeit führende akute Gesundheitsgefährdung noch nicht in konkreten Erkrankungen manifestiert haben muss, gehen wir davon aus, dass eine Verursachung bzw. Mitverursachung oder Verstärkung der bereits eingetretenen Beschwerden der Beklagten zu 1.) durch die seit Jahren bestehende Schadstoffbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Beweis: medizinisch-toxikologisches Zusatzgutachten

Zu diesem Zweck entbindet die Beklagte die behandelnden Ärzte bereits jetzt von der ärztlichen Schweigepflicht.

2. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB auch deshalb ausscheidet, da vorliegend selbst bei einer irrtümlich zu hoch angesetzten Minderung nicht von einem Zahlungsverzug auszugehen wäre – dies aus mehreren Gründen nicht:
  - 2.1 Verzug setzt bekanntlich einen durchsetzbaren Anspruch voraus. Das Bestehen einer dauernden oder aufschiebenden Einrede schließt den Verzug dauerhaft aus und zwar auch dann, wenn der Schuldner die Einrede zunächst nicht erhebt. Dies gilt auch für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gem. § 320 BGB (vgl. Urteil des Landgerichtes München v. 3. 2. 1999, Az.: 14 S 17277/98, abgedruckt in NZM 2000, 87; Palandt/Grüneberg, Rn. 10 zu § 286 BGB mit Verweis auf BGH 84, 44; BGH 113, 236; BGH NJW 99, 53, 2110; BGH NJW-RR 03, 1318).

Vorsorglich erheben wir die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erneut.

Die Tatsache, dass die Schadstoffbelastung und die damit einhergehende (zwischen den Parteien unstreitige) Gesundheitsgefährdung einen erheblichen Mietmangel darstellen, hat das Gericht in der mündlichen Verhandlung v. 8.5.2012 bestätigt. Damit steht auch fest, dass die Klägerin zur Mängelbeseitigung verpflichtet war (und nach wie vor ist).

Die bislang eingeholten Privatgutachten halten eine Sanierung der DHH für erforderlich. Wir zitieren aus den hier vorliegenden Gutachten:

Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie v. 28.10.2010  
(Anl. B 3, Seite 4):

*„Insgesamt belegen die hier vorgefundenen Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Raumluft sowie im Hausstaub, dass die im Kleber nachweisbaren krebserzeugenden Teerinhaltstoffe auch in den bewohnten Innenraum freigesetzt werden, und nicht nur zu einer erheblichen und nicht zumutbaren Geruchsbelastung beitragen, sondern auch zu einer **nicht tolerierbaren zusätzlichen Exposition gegenüber krebs-erzeugenden Teerinhaltstoffen** führen. Hieraus ist ein **konkreter Handlungs- und Interventionsbedarf** abzuleiten. Auf eine bestimmungsgemäße Nutzung als Schlafraum sollte aus innenraumhygienischer Sicht verzichtet werden.“*

Gutachten des Ingenieurs Dr. Busch v. 26.10.2010  
(Anl. K 3, Seite 11):

*„Grundsätzlich gilt aber das **Präventionsprinzip**. Da als Quelle der Parkettkleber eindeutig ermittelt wurde, kann man daraus ein Gebot zur Minimierung ableiten.“*

*Hierzu kommen folgende Maßnahmen in Betracht:*

- Verschließen von Fugen (...)
- Abdichten des neuen Bodenbelags
- Entfernen des Parkettbodens und Absperrern des Teerklebstoffs,
- Entfernen des Parkettbodens und des Teerstoffklebers“

Stellungnahme des Bremer Umweltinstitutes v. 15.10.2011  
(Anl. B 54, Seite 8):

*„Es sollte eine Aussetzung des betroffenen Raumes erfolgen. Eine **Sanierung wird vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig betrachtet.**“*

Gutachten des Sachverständigen Dr. Stetter v. 9.3.2012, Seite 37, Seite 40:

*„Dementsprechend sind in den Räumen gesundheitliche Gefahren für empfindliche Personen beim Daueraufenthalt nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen und es besteht diesbezüglich **unverzögerlicher Handlungsbedarf**.(...)*

*Bei Bedarf können zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden, wie sie in den oben genannten PAK-Hinweisen (...) beschrieben werden, z.B. verschließen der größeren Fugen.“*

Aufgrund des bestehenden Mangels und des Anspruchs auf Mängelbeseitigung besteht vorliegend ein Zurückbehaltungsrecht neben dem Recht auf Mietminderung (vgl. BGH NJW 1982, 2242). Der Mieter hat unabhängig von der Minderung die Möglichkeit der Einrede des nicht erfüllten Vertrages und kann grundsätzlich den nicht von der Minderung erfassten Betrag des Mietzin-

ses zurückbehalten, um den Vermieter zur Erfüllung seiner Pflicht aus § 535 BGB anzuhalten (vgl. Schmidt-Futterer, 10. Aufl., Rn. 379 zu § 536 BGB).

Die Höhe des Betrages, den der Mieter zurückbehalten darf, hängt von den jeweiligen Umständen mit Rücksicht auf Treu und Glauben ab. Zur Zurückbehaltung des gesamten Mietzinses ist der Mieter berechtigt, wenn die Räume für den Gebrauch völlig untauglich sind (Schmidt-Futterer, 10. Aufl., Rn. 394 zu § 536 BGB mit Verweis auf LG Berlin ZMR 1988, 306 = GE 1988, 681).

Vorliegend ist aufgrund der Stellungnahme des Bremer Umweltinstitutes v. 15.10.2011 (Anl. B 54, Seite 8), wonach eine Aussetzung der betroffenen Räume erfolgen sollte und eine Sanierung vor einer weiteren Nutzung als „*zwingend notwendig*“ betrachtet wird (aber auch aufgrund der Aussage des Sachverständigen Dr. Stetter: „*unverzögerlicher Handlungsbedarf*“), von der völligen Gebrauchsuntauglichkeit auszugehen. Für die Richtigkeit der Stellungnahme des Bremer Umweltinstitutes haben wir bereits die Einholung eines medizinisch-toxikologischen Sachverständigengutachtens angeboten.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Klägerin zunächst den Austausch der betreffenden Bodenbeläge in Aussicht gestellt hat (vgl. bereits die Darstellung per Schriftsatz v. 21.6.2011, Seite 19f.; vgl. auch Anl. B 42, B 43). Zu diesem Zweck fanden am 15.11.2010, 22.11.2010 und am 14.12.2010 Ortstermine statt. In diesem Zusammenhang wurde bereits über den neu zu verlegenden Parkettboden und die Notwendigkeit einer Möbeleinlagerung gesprochen. Die Kündigung v. 13.12.2010 (= Anl. K 2; Zugang 15.12.2010) kam vollkommen unerwartet und ohne jede Vorwarnung. Hintergrund der Kündigung war offensichtlich ein Anwaltswechsel.

Auch wir halten dieses widersprüchliche und aggressive Agieren für treuwidrig (*venire contra factum proprium*).

Die Zuspitzung der Situation ist einzig und allein der Klägerin zuzuschreiben, da sie bis heute die ihr obliegende Beseitigung des schweren Mangels verweigert.

Da einem unterstellten Anspruch auf Zahlung der Miete die Einrede des nicht erfüllten Vertrages entgegen gehalten werden kann, befinden sich die Beklagten nicht in Verzug.

### 3.2 Zudem fehlt es am Verschulden (§ 286 Abs. 4 BGB).

Bei einem Irrtum über die Höhe der Minderung gerät der Mieter nach ständiger Rechtsprechung mangels Verschulden (§ 286 Abs. 4 BGB) nicht in Verzug (Staudinger/Emmerich, 2011, Rn. 58 zu § 536 BGB mit Verweis auf LG Kassel WuM 1981, 185; LG Braunschweig WuM 1985, 259; LG Hannover WuM 1994,

463, 464; AG Münster WuM 1980, 162). Dies gelte insbesondere dann, wenn der Mieter – so wie hier - zuvor Rechtsrat eingeholt hat (a.a.O.).

Vorliegend haben sich die Beklagten nach Begutachtung der Wohnung durch die Gesellschaft für Umweltchemie hinsichtlich der Berechtigung einer Minderung und der Höhe der Minderung sowohl bei dem Mieterverein als auch bei Herrn Rechtsanwalt Ritzinger abgesichert. Sowohl der Mieterverein als auch Herr Rechtsanwalt Ritzinger gingen aufgrund der Unbewohnbarkeit der DHH von einem zur Minderung der vollständigen Miete berechtigenden Mangel aus (vgl. z.B. Schreiben der Kanzlei Fingerhut v. 22.12.2010 = Anl. B 8).

Auch der Unterzeichner teilte und teilt diese Einschätzung. Nach Ansicht des Unterzeichners wäre eine andere Beurteilung nur dann möglich, wenn nicht alle Räume von der Schadstoffbelastung betroffen wären.

Von der Klägerin wurde die Höhe der Minderung nicht thematisiert. Die Argumentationslinie der Klägerin bestand bislang darin, dass überhaupt kein Recht zur Minderung bestehe, da die (eingestandene und unstrittige) Gesundheitsgefährdung allein durch die Beklagten verursacht worden sei, da diese das Parkett unzureichend renoviert hätten (vgl. beispielsweise Schriftsatz der Klägerin v. 1.3.2011, Seite 4, letzter Satz).

Erstmals in der mündlichen Verhandlung v. 8.5.2012 wurden die Beklagten durch die Einführung des Gerichtes mit der Rechtsauffassung konfrontiert, dass die Berechtigung zur Minderung auch unter 100 % liegen könne.

Ein (etwaiger) Verzug ist daher unverschuldet. Die Beklagten haben die im Verkehr erforderliche Sorgfalt nicht außer Acht gelassen (§ 276 BGB). Sie haben den Mangel unverzüglich angezeigt, eine Messung der Schadstoffbelastung in Auftrag gegeben und Rechtsrat eingeholt.

Im Ergebnis sind die bislang ausgesprochenen Kündigungen gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB auch mangels Verschulden unbegründet. Das Mietverhältnis besteht fort.

3. Vorsorglich erklären wir hiermit, für den Fall, dass das Gericht trotz der Unbewohnbarkeit der DHH, trotz des bestehenden Zurückbehaltungsrechtes gem. § 320 BGB und trotz des Umstandes, dass die Beklagten nicht die im Verkehr erforderlicher Sorgfalt außer Acht gelassen haben (§§ 286 Abs. 4, 276 Abs. 2 BGB), von einem Kündigungsrecht der Klägerin gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgehen sollte, mit folgenden Gegenansprüchen der Beklagten die Hilfsaufrechnung:

- 3.1 Gem. § 536a Abs. 1 BGB ist der Vermieter, der sich mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befindet, zum Ersatz des hieraus entstandenen Schadens verpflichtet.

Der Mieterverein hat der Klägerin bereits mit Schreiben v. 23.9.2010 (Anl. B 4) eine Frist bis zum 27.9.2010 gesetzt, innerhalb derer sich die Klägerin schriftlich erklären sollte, welche Maßnahme Sie zur Mängelbeseitigung ergreifen wolle.

Die Klägerin signalisierte zunächst Ihre Bereitschaft, den Mangel beheben zu wollen (vgl. Schreiben v. 5.10.2010 = B 42). Zur Besprechung der weiteren Vorgehensweise wurden im November 2010 mehrere Ortstermine angesetzt.

Aufgrund der dringenden Empfehlung mehrerer Experten sind die Beklagten Ende September 2010 (am 25.9.2010) nach Burghausen umgezogen.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Am 15.12.2010 erhielten die Beklagten die Kündigung v. 13.12.2010. Die Beseitigung des schweren Mangels wird seitdem – also inzwischen seit nahezu eineinhalb Jahren - (ohne ersichtlichen Grund) hartnäckig verweigert.

Durch das hinhaltende und verzögernde Verhalten zwischen September und Oktober 2010 und die Verweigerung der Mängelbeseitigung seit Mitte Dezember 2010 ist der Versandhandel der Beklagten zusammengebrochen und konnte der Beklagte zu 2.) seine Lehrtätigkeit in der Volkshochschule nicht mehr ausüben.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Im Einzelnen:

#### 3.1.1 Versandhandel

Der bis Anfang September 2010 ausgeübte Versandhandel konnte aufgrund des Umzugs nach Burghausen nicht mehr ausgeübt werden.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Dabei ist zunächst zu bedenken, dass die Beklagten aufgrund der Ankündigung der Klägerin (Anl. B 42) zunächst davon ausgingen, dass der Schaden zeitnah behoben und die DHH wieder bewohnbar werden würde. Die Kosten für die Anmietung, Einrichtung, Umzug und Gewerbeummeldung bis zur (angekündigten) Mängelbeseitigung wären zudem auch unwirtschaftlich gewesen.

In München war zu dieser Zeit (Oktoberfest 2010) kein preiswerter Ersatzwohnraum zu finden.

Die Wiederaufnahme des Internethandels von Burghausen aus ist auch jetzt nicht möglich: Bereits die räumlichen Gegebenheiten in der kleinen Zwei-Zimmer-Wohnung lassen die Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes nicht zu. Hierbei ist auch zu bedenken, dass sich der schadstoffbelastete Hausstaub auch in den elektronischen Geräten festgesetzt hat und diese nur bedingt wieder verwendet werden können.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Sachverständigengutachten

Schließlich werden die Waren für den Versandhandel bei den Hauptlieferanten der Beklagten direkt vor Ort in München persönlich gekauft und abgeholt. Auch dies war von Burghausen aus nicht mehr möglich bzw. unwirtschaftlich.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Sachverständigengutachten

In der Folge ist der Versandhandel aufgrund des aufgezwungenen Umzugs nach Burghausen komplett zusammengebrochen. Um die wirtschaftliche Situation zumindest etwas zu entschärfen, haben die Beklagten im Rahmen ihrer Möglichkeiten Webdesignaufträge angenommen und sich in Burghausen um vorübergehende Beschäftigungen bemüht.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Der Schaden wird anhand der zu schätzenden Gewinnerwartung berechnet (vgl. hierzu Küppersbusch, Ersatzansprüche bei Personenschäden, 9. Aufl., Rn. 138 = Seite 40).

Schaden der Firma [REDACTED] für die Zeit v. 1.10.2010 bis 31.12.2011:

Die Firma [REDACTED] hat von Oktober 2007 bis September 2008 einen Bruttogewinn von 8.581,41 EUR, von Okt. 2008 bis Sept. 2009 einen Bruttogewinn von 11.924,76 EUR und von Okt. 2009 bis September 2010 einen Bruttogewinn von 8.198,34 EUR erzielt.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten

Sachverständigengutachten

Umgerechnet entspricht dies einem monatlichen Bruttogewinn von 797,35 EUR. Seit dem 1.10.2010 bis zum 31.12.2011 werden nur noch Umsätze von monatlich 87,47 EUR erzielt. Der entgangene monatliche Bruttogewinn beläuft sich somit auf 709,88 EUR.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten  
Sachverständigengutachten

Insgesamt ist für die Zeit von Oktober 2010 bis Dezember 2011 (15 Monate) von einem entgangenen Gewinn von **10.648,20 EUR**.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten  
Sachverständigengutachten

Mit einem Schadensersatzanspruch in dieser Höhe erklären die Beklagten die Hilfsaufrechnung.

#### Schaden der Einzelfirma [REDACTED]

Die Einzelfirma [REDACTED] hat mit dem Internethandel von Okt. 2007 bis Sept. 2008 einen Gewinn von 6.918,32 EUR, von Okt. 2008 bis Sept. 2009 einen Gewinn von 6.974,75 EUR und von Okt. 2009 bis Sept. 2010 einen Bruttogewinn von 4.700,20 EUR erzielt.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten  
Sachverständigengutachten

Umgerechnet entspricht dies einem monatlichen Bruttogewinn von 516,48 EUR. Seit dem 1.10.2010 bis zum 31.12.2011 werden nur noch Umsätze von monatlich 77,79 EUR erzielt. Der entgangene monatliche Bruttogewinn beläuft sich somit auf 438,69 EUR.

Beweis: Parteieinvernahme der Beklagten  
Sachverständigengutachten

Insgesamt ist für die Zeit von Oktober 2010 bis Dezember 2011 (15 Monate) von einem entgangenen Gewinn von **6.580,35 EUR** auszugehen.

Mit einem Schadensersatzanspruch in dieser Höhe erklären die Beklagten die Hilfsaufrechnung.

#### 4.1.2 Volkshochschulkurse

Der Beklagte zu 2.) musste aufgrund des durch die Schadstoffbelastung und die Weigerung der Mängelbeseitigung verursachten Umzugs nach Burghausen die bislang von ihm gehaltenen Kurse an der Volkshochschule München aufgeben.

Eine Fortsetzung der Kurse trotz des Umzugs nach Burghausen war aus folgenden Gründen nicht möglich:

Die Kursinhalte sind vorwiegend Vermittlung von Computerkenntnissen im Rahmen der beruflichen Bildung. Für die Kurse mussten die jeweils aktualisierten Kursunterlagen vorbereitet werden. Die dafür notwendige Vor- und Nachbearbeitung konnten von Burghausen aus mangels ausreichenden Internetzugangs nicht bewerkstelligt werden.

Beweis: Parteieinvernahme des Beklagten zu 2.)

Zudem fanden die meisten Kurse abends statt (Kursende: 21.00 Uhr). Um diese Zeit ist eine Rückfahrt nach Burghausen nicht mehr möglich, da der letzte Zug gegen 20.30 Uhr fährt.

Beweis: Parteieinvernahme des Beklagten zu 2.)

#### Sachverständigengutachten

Die Übernachtung in einem Hotel wäre nicht wirtschaftlich, würde sogar zu einem negativen Gewinn führen.

Beweis: Parteieinvernahme des Beklagten zu 2.)

#### Sachverständigengutachten

Herr Bauer hat die Leitung des Fachgebietes für berufliche Bildung Technik der VHS über den Umzug und die damit verbundenen zeitlichen Schwierigkeiten informiert. Da kein durchgehender Kursablauf garantiert werden konnte, hat es die Leitung der VHS vorgezogen, eine Vertretung bis zu der Rückkehr der Beklagten nach München einzusetzen. Der durch die Gesamtsituation (festgestellte Gesundheitsgefährdung, Umzug nach Burghausen) stark belastete Beklagte zu 2.) hat der Vertretung zugestimmt, da er damals noch davon ausgegangen ist, dass die Klägerin die Wohnung zeitnah sanieren würde.

Der Verdienstaufschlag durch die entfallenen VHS-Kurse beläuft sich auf **18.900,- EUR**.

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Semester 2/2010    | EUR 4.830,--        |
| Zusatzkurs JM 7742 | EUR 630,--          |
| Semester 1/2011    | EUR 4.095,--        |
|                    |                     |
| Semester 1/2011    | EUR 1.260,--        |
| Semester 2/2011    | EUR 4.095,--        |
| Semester 1/2012    | <u>EUR 3.990,--</u> |
| Gesamt VHS Kurse   | EUR 18.900,--       |

Beweis: Lehraufträge der VHS  
als **Anlagenkonvolut B 64**

Instruierter Mitarbeiter  
der Münchner Volkshochschule, N.N.,

als Zeuge

Mit einem Schadensersatzanspruch in dieser Höhe erklären die Beklagten die Hilfsaufrechnung.

4.1.3 Die Aufrechnung mit weiteren Schadenspositionen (Umzugskosten, rückwirkende Minderung) behalten sich die Beklagten ausdrücklich vor.

Wir halten die Klage für abweisungsreif.

Sollte der Vortrag der Beklagten nach Ansicht des Gerichtes ergänzungsbedürftig sein, erbitten wir einen vorbereitenden gerichtlichen Hinweis.

Nikolas Schmid LL.M.  
(Rechtsanwalt)