

Honsell Niemöller • Rechtsanwälte  
Barerstr. 44 • 80799 München

Landgericht München I

80316 München

21.08.2012  
Sch/13198

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

auch Fachanwalt  
♦ für Arbeitsrecht  
♦ für Versicherungsrecht

BARERSTR. 44  
80799 MÜNCHEN

TELEFON: 089 / 28 30 69  
TELEFAX: 089 / 28 29 41

[www.honsell-rechtsanwaelte.de](http://www.honsell-rechtsanwaelte.de)  
[mail@honsell-rechtsanwaelte.de](mailto:mail@honsell-rechtsanwaelte.de)

**Eilt sehr! Bitte sofort vorlegen!**

## **Antrag auf Einstellung der Räumungsvollstreckung gem. § 719 ZPO**

**14 S 12138/12**

In Sachen

S [REDACTED]

gegen

**Bauer, Stein**

**beantragen** wir namens und im Auftrag der Beklagten/Berufungskläger

- I. die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil des Amtsgerichtes München v. 18.5.2012 zum Aktenzeichen 432 C 487/11 bis zur Entscheidung über die Berufung der Beklagten ohne Sicherheitsleistung, hilfsweise gegen Auflagen des Gerichtes, hinsichtlich des Räumungsanspruchs einzustellen.
- II. das Urteil des Amtsgerichtes München v. 18.5.2012, 432 C 487/11 für nicht vorläufig vollstreckbar zu erklären.

### **Begründung:**

Die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil des Amtsgerichtes München v. 18.5.2012 zum Aktenzeichen 432 C 487/11 ist bis zur Entscheidung über die Berufung des Beklagten ohne Sicherheitsleistung auszusetzen gem. §§ 719 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. 707 ZPO (nachfolgend unter 1.) und 2.)).

Hilfswise beantragen wir das Urteil des Amtsgerichtes München v. 18.5.2012, 432 C 487/11 für nicht vorläufig vollstreckbar zu erklären gem. § 712 Abs. 1 ZPO (nachfolgend unter 3.).

1. Das gegen die Beklagten erstinstanzlich ergangene Räumungsurteil v. 18.5.2012, Az.: 432 C 487/11, ist vorläufig vollstreckbar gem. § 708 Nr. 7 ZPO. Die Klägerin hat sich nicht bereit erklärt, die Räumung bis zum Abschluss des Berufungsverfahrens zurückzustellen.

Beweis: Schreiben der Klägerin v. 13.8.2012 als **Anlage B-ASt 1**

Mit der Räumungsvollstreckung wurde die Gerichtsvollzieherin [REDACTED] beauftragt. Die Gerichtsvollzieherin hat das durch Beschluss v. 12.7.2012 berichtigte Urteil v. 18.5.2012 (432 C 487/11) des Amtsgerichts München am 13.8.2012 zugestellt.

Die Festsetzung eines Räumungstermins steht unmittelbar bevor.

2. Der Antrag auf vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung ist auch begründet. Entgegen der Entscheidung in der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien bisher nicht wirksam beendet wurde; die Beklagten sind materiell-rechtlich nicht zur Räumung verpflichtet.

Im Einzelnen nehmen die Beklagten auf die dem Gericht bereits vorliegende Berufungsbegründung v. 8.8.2012 Bezug.

Hervorheben möchten wir an dieser Stelle, dass sowohl der Gerichtssachverständige als auch die von den Beklagten und der Klägerin beauftragten Privatgutachter eine ganz erhebliche Schadstoffbelastung gemessen haben.

Wir zitieren aus dem 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 Teerinhaltsstoffe auch in den bewohnten Innenraum frei-*

gesetzt werden, und nicht nur zu einer erheblichen und nicht zumutbaren Geruchsbelästigung beitragen, sondern auch zu einer **nicht tolerierbaren zusätzlichen Exposition gegenüber krebserzeugenden Teerinhaltstoffen** führen. Hieraus ist ein konkreter Handlungs- und Interventionsbedarf abzuleiten. Auf eine bestimmungsgemäße Nutzung als Schlafräum sollte aus innenraumhygienischer Sicht verzichtet werden.“

und der Stellungnahme des Bremer Umweltinstitutes v. 15.10.2011 (Anl. B 61 bzw. B 54, Seite 8):

„Bei einer Überschreitung des Summen-KE wird ein relevantes, zusätzliches gesundheitliches Risiko angenommen. Es sollte eine **Aussetzung** des betroffenen Raumes erfolgen. Eine **Sanierung wird vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig betrachtet.**“

Auch der Gerichtssachverständige hat eine bis zu 3,75-fache Überschreitung des für Naphthalin bestehenden toxikologischen Richtwertes II festgestellt. Bei diesem Gefahrenwert handelt es sich um einen wirkungsbezogenen, toxikologisch begründeten Gefahrenwert, bei dessen Erreichen unverzüglich Handlungsbedarf besteht (vgl. Gutachten des Gerichtssachverständigen v. 9.3.2012, Seite 37f.). Wir zitieren aus dem Gutachten v. 9.3.2012, Seite 37 unten:

„Dementsprechend sind in den Räumen gesundheitliche Gefahren für empfindliche Personen beim Daueraufenthalt nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen und es besteht unverzüglicher Handlungsbedarf.“

Laut Dr. Sagunski (Mitglied der Innenraumlufthygiene Kommission des **Umweltbundesamt** und Vorsitzender der ad hoc Arbeitsgruppe) indiziert eine Überschreitung des Richtwertes II (so genannter Gefahrenwert) die Unbewohnbarkeit eines nicht nur vorübergehend genutzten Aufenthaltsraums (vgl. hierzu Schriftsatz der Beklagten v. 21.6.2011, Seite 9, Anl. B 25).

Auch der Direktor und Leiter der dem **Umweltbundesamt** unterstellten Kommission für Innenraumlufthygiene, Herr Prof. Dr. Moriske, teilte mit, dass die gemessenen Raumluftkonzentration für Naphthalin von über 20 µg/m<sup>3</sup> viel zu hoch sind und zusammen mit den ermittelten Belastungen des Hausstaubes und den sehr hohen PAK-Gehalten im Kleber belegen, dass eine Sanierung der Wohnung unvermeidlich ist, um Gesundheitsgefahren für die Raumnutzer dauerhaft auszuschließen (vgl. Schreiben des Umweltbundesamt v. 4.6.2012 = Anl. B 67).

Darüber hinaus hat das Amtsgericht München die besondere Umstände des Falles, insbesondere die erstinstanzlich mehrfach vorgetragene Tatsache, dass die Klägerin in der Zeit von Oktober 2010 bis zum 14.12.2010 die Sanierung der Wohnung zugesichert (vgl. hierzu Berufungsbegründung unter Gliederungspunkt A VI = Seite 5f) und der von der Klägerin beauf-

tragte Privatgutachter durch den Aufbruch des Parketts am 12.10.2010 und der damit verbundenen Offenlegung des krebserregenden Parkettklebers die ungehinderte Ausbreitung der krebserregenden Schadstoffe ermöglicht hat (vgl. hierzu Berufungsbegründung unter Gliederungspunkt A V = Seite 4f), nicht berücksichtigt.

Trotz der Freilegung des krebserregenden Parkettklebers und trotz der anfangs zugesicherten Sanierung der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte verweigert die Klägerin die ihr obliegende Mängelbeseitigung seit nunmehr fast zwei Jahren.

Der zwangsweise Aufenthalt in der Zweitwohnung der Mutter der Beklagten zu 1.) ist den Beklagten nicht länger zuzumuten. Die persönlichen Gegenstände und Möbel der Beklagten befinden sich (mit Ausnahme einiger Kleidungsstücke und wichtiger Unterlagen) nach wie vor in der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte.

Glaubhaftmachung: Eidesstattliche Versicherung des Beklagten zu 2.) als **Anlage B ASt 2** (Original wird nachgereicht)

Der Beklagte zu 2.) ist als Lehrer der Volkshochschule [REDACTED] dringend auf die Rückkehr in seine [REDACTED] Wohnung angewiesen. Auch über ihr soziales Umfeld (Familie, Freunde) sind die Beklagten in [REDACTED] verankert.

Glaubhaftmachung: Eidesstattliche Versicherung des Beklagten zu 2.) als **Anlage B ASt 2** (Original wird nachgereicht)

Die Abwendung der Zwangsvollstreckung durch die Einzahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe von 18.000,- EUR ist den Beklagten aufgrund ihrer im erstinstanzlichen Prozesskostenhilfverfahren nachgewiesenen wirtschaftlichen Situation nicht möglich.

Glaubhaftmachung: Eidesstattliche Versicherung des Beklagten zu 2.) als **Anlage B ASt 2** (Original wird nachgereicht)

3. Hilfsweise beantragen wir das Urteil des Amtsgerichtes München v. 18.5.2012, 432 C 487/11 für nicht vorläufig vollstreckbar zu erklären gem. § 712 Abs. 1 Satz 2 ZPO, da die Räumungsvollstreckung auf Seiten der Beklagten zu einem unersetzlichen Nachteil führen würde:

Die Klägerin beabsichtigt, die Doppelhaushälfte weiter zu vermieten oder zu verkaufen.

Glaubhaftmachung: Schriftsatz der Klägerin v. 25.4.2012 (liegt dem Gericht vor)

Im Falle der Veräußerung oder Neuvermietung wäre die Wiedereinsetzung in den Besitz und Fortführung des Mietvertrages auch im Fall einer abändernden Klageabweisung durch das Berufungsgericht rechtlich nicht mehr möglich. Dies allein führte zu einem unersetzlichen Nachteil.

Darüber hinaus wären die Beklagten durch die Räumung in ihrer Beweisführung beeinträchtigt, da die DHH nach einer Veräußerung (bzw. vor einer Neuvermietung) umgehend saniert würde. Dies haben potentielle Käufer im Rahmen der Besichtigung am 23.6.2012 bereits angekündigt. Eine Wiederholung der Messung der Schadstoffbelastung wäre daher nicht mehr möglich.

Ein entgegenstehender finanzieller Nachteil der Klägerin ist nicht ersichtlich, da die Doppelhaushälfte aufgrund der nachgewiesenen bis zu 3,75-fachen Richtwert II-Überschreitung unbewohnbar ist. Abgesehen davon ist es der Klägerin jederzeit möglich, ihr im Oktober 2010 angekündigtes Sanierungsvorhaben umzusetzen. Nach der Behebung des Mietmangels werden die Mietzahlungen umgehend wieder aufgenommen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH kann der Antrag nach § 712 Abs. 1 ZPO in der Berufungsinstanz gestellt werden (vgl. zuletzt Urteil des BGH v. 20.03.2012 - V ZR 275/11 = BGH NJW 2012, 1292).

Das angerufene Gericht wird trotz des Umfangs der Streitsache aufgrund der unmittelbar bevorstehenden Räumungsvollstreckung um eine kurzfristige antragsgemäße Entscheidung gebeten.

Sollte der Vortrag der Beklagten ergänzungsbedürftig sein, erbitten wir einen vorbereitenden gerichtlichen Hinweis.

Nikolas Schmid LL.M.  
(Rechtsanwalt)