

Honsell Niemöller • Rechtsanwälte  
Barerstr. 44 • 80799 München

Landgericht München I

80316 München

28.11.2012  
Sch/13198

**14 S 12138/12**

In Sachen

**S** [REDACTED]

gegen

**1. Stein**  
**2. Bauer**

nehmen wir hiermit noch einmal Stellung zu dem Verfahren und den Schriftsätzen der Klägerin v. 8.11.2012 und v. 7.11.2012 wie folgt:

1. Die von der Kammer in der mündlichen Verhandlung v. 14.11.2012 geäußerte Rechtsauffassung, wonach die vom Gerichtssachverständigen gemessenen extrem hohen Naphthalin-Werte mit einer bis zu 3,75-fachen Überschreitung des Gefahrenwertes nicht zu einer 100 %-igen Minderung der Miete führen dürfe, da die Höhe der Werte auch durch das Lüftungsverhalten nach Auszug aus der Doppelhaushälfte Ende September 2010 mit verursacht worden sein könnte, halten wir bereits in rechtlicher Hinsicht für verfehlt.

Bei Vorliegen eines Mangels, der wie hier aus dem Herrschaftsbereich des Vermieters stammt, muss sich der Mieter nicht exkulpieren. Der Mieter muss somit nicht beweisen, ob ein vertragsgemäßer (oder vertragswidriger) Gebrauch der Mietsache den Mangel beeinflusst haben könnte. Der Vermieter muss vielmehr darlegen, dass die Ursache des Schadens weder aus seinem Herrschaft- und Einflussbereich noch aus seinem Pflichtenkreis stammt, sondern in dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters be-

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)

gründet ist (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., Rn. 452 zu § 536 BGB mit Verweis auf BGH WuM 1994, 466 = BGH NJW 1994, 2019; OLG Düsseldorf WuM 2002, 489; LG Berlin GE 2001, 140; AG Lüdenscheid WuM 2007, 16). Der Vermieter muss daher zunächst sämtliche Umstände ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herrühren und insbesondere die Beschaffenheit der Mietsache betreffen (a.a.O., mit Verweis auf BGH WuM 1994, 466 = BGH NJW 1994, 2019; OLG Düsseldorf WuM 2002, 489; LG Berlin GE 2001, 140; AG Lüdenscheid WuM 2007, 16).

Erst nachdem der Vermieter diesen (im vorliegenden Fall nicht zu erbringenden) Negativbeweis geführt hat, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat (a.a.O. mit Verweis auf OLG Karlsruhe WuM 1984, 267 = NJW 1985, 267; OLG Celle WuM 1985, 9).

Vorliegend hat der Sachverständige in Übereinstimmung mit dem von der Klägerin eingeholten Privatgutachten (vgl. Gutachten von Herr Dr. Busch v. 26.10.2010 = Anl. K 3) festgehalten, dass die erhöhte Naphthalin-Raumluftkonzentration auf den verwendeten Parkettkleber zurückzuführen ist (vgl. Gutachten des Sachverständigen v. 9.3.2012, Seite 38). Die Ursache der Schadstoffbelastung bzw. des Mietmangels ist geklärt. Weder (reduziertes) Lüftungsverhalten noch erhöhte Raumtemperaturen sind Schadstoffquellen. Selbst bei gänzlich unterlassener Lüftung entsteht kein Naphthalin. Auch hohe Raumtemperaturen sind keine Naphthalinquellen.

2. Soweit das Gericht trotz der hohen Richtwertüberschreitungen nicht von einer zur Unbewohnbarkeit der DHH führenden Gesundheitsgefährdung überzeugt sein sollte, regen wir erneut an, zu dieser Frage ein **medizinisch-toxikologisches Sachverständigengutachten** einzuholen.

Der Begutachtung sind die im September und Oktober 2010 gemessenen Werte beider Privatgutachter (Gutachten der GfU v. 28.10.2010 = **Anl. B 3**; INUS-Bericht v. 26.10.2010 = Anl. K 3) sowie die Messergebnisse des Gerichtssachverständigen zugrunde zu legen.

In diesem Zusammenhang halten wir fest, dass die Gesellschaft für Umweltchemie bereits im Oktober 2010 eine Bestimmung der Raumluftbelastung und eine Hausstaubanalyse vorgenommen hat (vgl. Anl. B 3, Seite 2). Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde der Gefahrenwert für Naphthalin erreicht (vgl. Anl. B 3). Für die Richtigkeit der Messungen und Messergebnisse bieten wir erneut Beweis an:

Beweis im Falle des Bestreitens:  
Dipl. Ing. Helmut Scholz zu laden über:  
Gesellschaft für Umweltchemie  
Schwanthalerstr. 32  
80336 München

als sachverständiger Zeuge

Im Rahmen der medizinisch-toxikologischen Begutachtung sollten zudem die bereits eingetretenen und behandelten Erkrankungen der Beklagten zu 1.) mit einbezogen werden.

3. Die für die Höhe des Zurückbehaltungsrechtes maßgeblichen Kosten der Mängelbeseitigung schätzen die Beklagten auf circa 10.000,- EUR bis 30.000,- EUR. Die Höhe hängt ab von der jeweiligen Sanierungsmaßnahme. Nach Einschätzung des von der Klägerin beauftragten Privatgutachters kommen unterschiedliche Maßnahmen wie das Entfernen des Parkettbodens und des Teerklebers oder aber das (weniger aufwendige) Abdichten mit einem neuen Bodenbelag in Betracht (vgl. Anl. K 3). Auch der Gerichtssachverständige hat sich hinsichtlich der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht abschließend festgelegt (vgl. Gutachten v. 9.3.2012, Seite 40 unter Gliederungsziffer 4.1.5).

Da bei den Sanierungsmaßnahmen laut Auskunft der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft extreme Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden müssen, dürfte die Komplettsanierung (Entfernung des Parkettbodens und des Teerstoffklebers) mit nicht unter 30.000,- EUR anzusetzen sein.

Beweis im Falle des Bestreitens:  
Sachverständigengutachten

Zudem gehen wir davon aus, dass auch der Putz der Wände kontaminiert ist und abgetragen werden müsste, was zu weiteren Kosten nicht unter 5000,- EUR führen dürfte.

Beweis im Falle des Bestreitens:  
Sachverständigengutachten

4. Hinsichtlich der neu eingeführten Vorwürfe der Klagepartei per Schriftsatz v. 7.11.2012 und 8.11.2012 erheben wir den Verspätungseinwand und regen an, das neue und nicht sachdienliche Tatsachenvorbringen nicht zu berücksichtigen.

Die Klägerin versucht durch ständig neue Kündigungen von der eigentlichen Frage (Mietminderung wegen gesundheitsgefährdender Schadstoffbelastung) abzulenken und den Rechtsstreit unnötig aufzublähen.

Lediglich vorsorglich gehen wir in der gebotenen Kürze auf die neu eingeführten Vorwürfe ein. Sollte das Gericht weiteren Vortrag der Beklagten für erforderlich halten, erbitten wir ausdrücklich einen vorbereitenden gerichtlichen Hinweis gem. § 139 ZPO.

Die Berufungsbeklagte beruft sich bezüglich des Handlaufs auf die Bayerische Bauordnung (BayBO) obwohl sie gegen Art. 11 BayBO verstößt. Nach Art. 11 BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Laut Auskunft der zuständigen Lokalbaukommission München sind Handläufe in älteren Privathäusern nicht generell Pflicht (Bestandsschutz).

Bei Mietbeginn war der Handlauf (im oberen Bereich) locker und stellte eine Gefährdung dar. Herr [REDACTED] (Architekt und gelernter Maurer) versuchte mehrfach, den Handlauf in der Wand zu verankern, was jedoch nicht gelang.

Beweis: [REDACTED]  
Als Zeuge

Um Gefahren für Besucher auszuschließen, haben die Beklagten den lockeren Handlauf abmontiert.

Das Fehlen des Handlaufs seit Mietbeginn wurde trotz zahlreicher Ortstermine bisher weder bemängelt noch abgemahnt. Auch der Bausachverständige Herr König bemängelte das Fehlen nicht.

Der Handlauf könnte jederzeit wieder montiert werden. Zunächst obliegt es freilich der Klägerin ihrer mietvertraglichen Hauptpflicht nachzukommen und für die Bewohnbarkeit der schadstoffbelasteten DHH zu sorgen.

Zu den Vorwürfen hinsichtlich der Gartenpflege ist folgendes vorzutragen:

Die Büsche und Bäume waren bereits bei Mietbeginn vorhanden (vgl. bereits Schriftsatz v. 5.8.2011). Vergleicht man die, von der Berufungsbeklagten am 12.7.2011 eingereichten (und vermutlich im Frühjahr und Sommer 2011 aufgenommenen) Fotos mit einem aktuellen Foto v. 18.10.2012, zeigt sich deutlich, dass die Behauptung die Sträucher und Bäume wären erstmals seit Jahren wieder zurückgeschnitten worden (Schriftsatz v. 7.11.2012, Seite 1) unwahr ist. Der in den Gartenzaun eingewachsene Ahorn hat einen Stammdurchmesser von ca. 16 cm. Da es sich bei Ahorn um langsam wachsendes Hartholz handelt, dürfte das Alter des Baumes über 15 Jahren und somit deutlich vor Mietbeginn liegen.

Beweis: Fotografien des Gartens v. 18.10.2012 und 10.11.2012 als  
**Anlage B 69**

Das Fällen von Bäumen schulden die Beklagten ohnehin nicht. Laut Mietvertrag wurden nur Gartenarbeiten einfacher Art (Rasenmähen, Unkrautjä-

ten, Entfernen von Laub) auf die Beklagten übertragen (vgl. Anl. K 1, § 7.5). Der Gartenzaun ist auch nicht verbogen. Dies ist gut zu erkennen auf dem eingereichten Foto.

Bei der Birke in der Einfahrt handelte es sich um einen Sämling, der zwischenzeitlich entfernt wurde. Eine Abmahnung erhielten die Beklagten trotz der besonderen Umstände (Unbewohnbarkeit der DHH) nicht.

5. Die Kosten der Heizkörpererneuerung in Höhe von über 5000,00 EUR (vgl. Schriftsatz der Klägerin v. 8.11.2012, Seite 7, dritter Absatz) wird mit Nichtwissen bestritten.

Wir gehen zudem davon aus, dass der Schaden vollumfänglich von der Gebäudeversicherung der Klägerin erstattet wurde. Die Klägerin möge sich hierzu verhalten.

6. Abschließend bitten wir um Berichtigung der Adressen der Beklagten im Rubrum. Richtigerweise müsste es heißen:

Stein Marion, [REDACTED]  
[REDACTED]

Bauer Michael, [REDACTED]  
[REDACTED]

Zudem bitten wir um Aufklärung, weshalb die Klägerin/Berufungsbeklagte im Rubrum als Erinnerungsführerin bezeichnet wird. Eine Erinnerung der Klägerin/Berufungsbeklagten liegt nicht vor.

7. Zuletzt beantragen wir die Zulassung der Revision im Urteil.

Die Zulassung der Revision erscheint zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (vgl. BGH NJW 1994, 2019) erforderlich.

Nikolas Schmid LL.M.  
(Rechtsanwalt)