

Az.: 421 C 31421/12



## Protokoll

aufgenommen in der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts München am Mittwoch, 24.02.2021  
in München

### Gegenwärtig:

Richter am Amtsgericht Dr. Kolper

Von der Zuziehung eines Protokollführers gem. § 159 Abs. 1 ZPO wurde abgesehen.

In dem Rechtsstreit

**S**

- Klägerin u. Widerbeklagte -

### Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Zillich**, Widenmayerstraße 9, 80538 München

gegen

1) **Stein** Marion, [REDACTED]  
- Beklagte u. Widerklägerin -

2) **Bauer** Michael, [REDACTED]  
- Beklagter u. Widerkläger -

wegen Forderung

erscheinen bei Aufruf der Sache um 13:02 Uhr:

### **Für die Klagepartei:**

Herr Rechtsanwalt Matthias Zillich.

Zudem ist erschienen die Klägerin [REDACTED] persönlich.

### **Für die Beklagtenpartei:**

Die Beklagten persönlich Herr Bauer und Frau Stein.

Ferner ist noch Herr [REDACTED] erschienen als Prozessbeobachter und Herr [REDACTED] gleichfalls

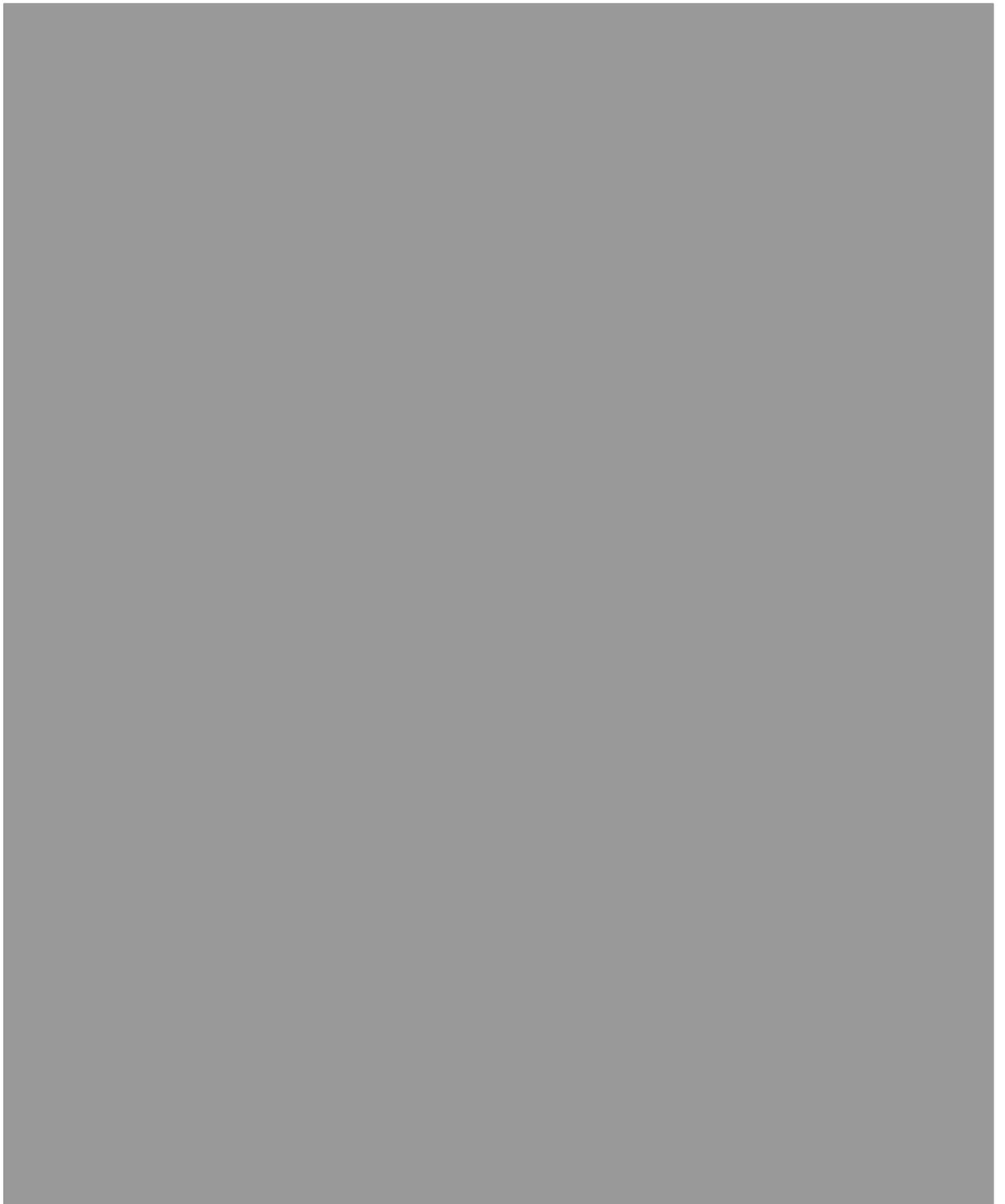
als Vertreter der Öffentlichkeit.

Es werden sodann an die Parteien folgende Hinweise erteilt:

- 1. Nach Ansicht und Überzeugung des Gerichts war die streitgegenständliche Mietsache mindestens seit Herbst 2010 mangelhaft. Für die Beurteilung, ob eine bestimmte Schadstoffbelastung als solche einen Mangel der Mietsache darstellt, kommt es auf die wissenschaftlich technischen Standards zum Schutz vor Gesundheitsschäden in dem Zeitpunkt der jeweiligen Rechtsfolge an ( Bayerisches Oberlandesgericht NZM 1999, 899 ).**
  - 2. War die Miete zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung wegen eines bestehenden Mangels gemindert, so schuldet der Mieter auch während der Zeit der Vorenthaltung nur eine entsprechend geminderte Nutzungsentschädigung.**
  - 3. Das Aussetzen des Bewohnens des streitgegenständlichen Mietobjekts ist aus Sicht des Gerichts mitursächlich für die durch den Sachverständigen Stetter gemessenen hohen Naphtalinbelastungen in der Raumluft.**
  - 4. Indem die Beklagten seit September 2010 nicht weiter in dem Mietobjekt wohnten, haben die Beklagten keine Pflichtverletzung begangen. Nach herrschender Meinung, der sich das Gericht anschließt, gibt es keine Gebrauchspflicht der Mietsache, lediglich eine Obhuts- bzw. eine Sorgfaltspflicht. Dass es lediglich ein Gebrauchsrecht gibt, muss erst recht gelten, wenn von der Mietsache Gefahren für das körperliche Wohlbefinden ausgehen. Ein Mieter kann nicht dazu verpflichtet werden, sich der Gefahr von gesundheitlichen Beeinträchtigungen auszusetzen. Dass eine konkrete Gefahr bestand, zeigen die von den Sachverständigen Scholz und Busch gemessenen Werte.**
- Der Sorgfaltspflicht sind die Beklagten vorliegend durch die Anzeige des Mangels an die Klägerin und die Aufforderung zur Mangelbeseitigung nachgekommen. Bei Vorhandensein eines Mangels entsteht die unmittelbare Hauptpflicht zur Instandsetzung nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Mit dieser Pflicht hat sich die Klägerin nach Ansicht des Gerichts in Verzug befunden. Das Gericht ist überzeugt, dass bei Vornahme der gebotenen Handlungen, die Naphtalinbelastung in der Raumluft nicht wie gemessen, angestiegen wäre. Die rechtliche Verantwortlichkeit für die hohen Werte liegt damit aus Sicht des Gerichts allein bei der Klägerin.**
- 5. Die Überschreitung des Richtwerts 2 ( Gefahrenwert ) kann für sich geeignet sein, die Unbewohnbarkeit der Mietsache und damit eine Minderung um 100 % anzunehmen. Die Überschreitung des Richtwerts 1 ( Vorsorgewert ) führt nicht zur Unbewohnbarkeit, jedoch kann der Mietzins entsprechend der Einschränkung zum vertraglichen Gebrauch gemindert sein. Den entsprechenden Werten kommt für die Gefährdung hierbei Indizwirkung zu.**

Die mündliche Verhandlung wird unterbrochen um 14:03 Uhr.

Die mündliche Verhandlung wird um 14:19 Uhr fortgesetzt.



Es ergeht sodann folgender

**Beschluss:**

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf den

**16.04.2021, 14:00 Uhr, Zimmer B 402, Pacellistr. 5 in München.**

Die Parteien müssen zu diesem Termin **nicht** erscheinen.

Die mündliche Verhandlung wird geschlossen um 15:07 Uhr.

gez.

Dr. Kolper  
Richter am Amtsgericht

gez.

  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
zugleich für die Richtigkeit und Vollständig-  
keit der Übertragung vom Tonträger.

Der Tonträger wird frühestens 1 Monat  
nach Zugang des Protokolls gelöscht.