

1. März 2011/a

Amtsgericht München
- Mietgericht -
80335 München

Eingegangen
10. MRZ. 2011
[REDACTED]
RECHTSANWÄLTE

Allgemeine Eingangsstelle II
der Justizbehörden in München
01. MRZ 2011 B
1
Bell.

S [REDACTED]

In Sachen
. / .

- 1. Stein
- 2. Bauer

432 C 487/11

haben wir die Klageerwiderung der Beklagten vom 02.02.2011 am 22.02.2011 erhalten. In der Klageerwiderung wird auf einen Schriftsatz vom 25.01.2011 Bezug genommen, der uns unbekannt ist. Wir **bitten** darum, uns auch diesen Schriftsatz unverzüglich zu übersenden und alle sonstigen, etwaigen Schriftsätze der Beklagten, die wir noch nicht erhalten haben.

Im Hinblick darauf, daß uns ein weiterer Schriftsatz der Beklagten nicht vorliegt, **beantragen** wir,

die Frist zur Erwiderung auf den Schriftsatz der Beklagten vom 02.02.2011 bis zum 11.03.2011 zu verlängern.

Vorweg führen wir für die Klägerin folgendes aus:

I.

Zum Sachverhalt

- 1. Die Klägerin bestreitet, daß sich nach dem Einbau der neuen Fenster im Frühjahr 2009 ein seltsamer, von den Beklagten nicht zuzuordnender Geruch verstärkte. Soweit sich an

einigen Stellen Schimmelbildung zeigte, beruhte das offensichtlich darauf, daß die Beklagten die Wohnung nicht hinreichend beheizten und lüfteten.

2. Die Klägerin bestreitet ferner, daß die Beklagte zu 1. vor der Ortsbegehung am 06.07.2010 eine Holzkiste im Südostzimmer des Obergeschosses entfernte und daß diese Holzkiste jahrelang an derselben Stelle gestanden hatte und daß die Beklagte zu 1. nach der Entfernung der Holzkiste deutlichen Teergeruch feststellte. Bestritten wird auch, daß an manchen Stellen des Parkettbodens ein schwarzer Kleber sichtbar war.

Richtig ist vielmehr folgendes: Die Beklagten demontierten zu einem der Klägerin nicht bekannten Zeitpunkt die Sockelleisten des Parkettfußbodens. Dadurch wurde der PAK-haltige Kleber freigelegt und der Geruch des Klebers wurde bemerkbar. Die Beklagten schliffen den Parkettboden ab und lackierten ihn danach, wobei Fugen im Parkettboden entstanden oder geöffnet wurden. Die Behauptung der Beklagten, es wäre ihnen am liebsten gewesen, wenn eine Abdichtung des Bodens hätte erfolgen können, ist eindeutig falsch. Denn die Beklagten haben die von ihnen selbst geschaffenen Fugen nicht versiegelt und sie haben die Sockelleisten nicht mehr angebracht.

3. Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, daß
 - die Geschäftsführerin der GfU, Frau [REDACTED] R [REDACTED] der Beklagten zu 1. telefonisch sagte, es sei klar, daß ein Austausch des Parketts erforderlich sei. Eine zuverlässige Randabdichtung sei nicht möglich;
 - Herr E [REDACTED] von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft der Beklagten zu 1. telefonisch sagte, wegen der bestehenden Naphthalinwerte sei eine zuverlässige Randabdichtung des Bodens nicht möglich; die Be-

klagen sollten die Wohnung sofort verlassen;

- Herr ████████ M██████ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit der Beklagten zu 1. riet, die Wohnung zu verlassen;
- ein Mitarbeiter der ████████ G██████ GmbH & Co KG der Beklagten telefonisch sagte, schon bei sehr viel geringeren Werten müßten extreme Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

Die Klägerin bestreitet ferner, daß die Beklagten in eine Zweitwohnung der Mutter der Beklagten zu 1. zogen und mit der Mutter der Beklagten zu 1. eine monatliche Miete in Höhe von ████████ vereinbarten und diese Miete auch tatsächlich bezahlen. Wann der Auszug erfolgt sein soll, teilen die Beklagten nicht mit.

4. Die Klägerin beauftragte im Oktober den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Dieter Busch mit der Untersuchung der streitgegenständlichen Wohnung. Herr Dr. Busch erstattete am 26.10.2010 einen Bericht (K 3), in dem er zu folgenden Ergebnissen kam:

- Das Parkett im Wohnzimmer und im Schlafzimmer ist mit einem teerhaltigen Kleber verklebt.
- Die im Schlafzimmer entnommenen Hausstaub- und Raumluftproben haben eine relativ geringe Belastung mit der Leitkomponente Benzo(a)pyren BaP ergeben. Mittelfristig müßten Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ergriffen werden.
- Die PAK-Belastung erfolge überwiegend durch die offenen Randfugen der nicht mehr vorhandenen Fußbodenleisten.

- Der für den langfristigen Aufenthalt anzustrebende Richtwert I werde überschritten. Der Richtwert II, der sich auf die gegenwärtigen toxikologischen Kenntnisse zur Wirkungsschwelle eines Stoffes stützt, werde nicht erreicht, so daß sich eine kurzfristige Handlungsweise nicht zwingend ableiten lasse.

- Ein unmittelbares, gesundheitliches Risiko lasse sich aus der Höhe der gemessenen PAK-Werte in der Raumluft und im Hausstaub nicht ableiten. Die Notwendigkeit, die Wohnung nicht zu bewohnen, sei nicht zu begründen.

Ferner nahm der Sachverständige Dr. Busch laut Anlage **K 4** zum Untersuchungsbericht der GfU Gesellschaft für Umweltchemie mbH (B 1) Stellung. Er führte aus, daß die von der GfU Gesellschaft für Umweltchemie gemessenen Werte der Hausstaubbelastung auf eine nicht DIN-gerechte Probeentnahme zurückzuführen seien. Das habe den Eindruck einer relativ hohen Belastung erweckt. Die daraus abgeleitete Schlußfolgerung, das Schlafzimmer solle nicht benützt werden, lasse sich aufgrund der unterschiedlichen Meßergebnisse nicht im Sinne einer unbedingten Forderung ableiten.

Beweis: Sachverständiges Zeugnis des Herrn
Dr. Dieter Busch, zu laden Seitzstraße
4, 80538 München.

5. Tatsächlich verhält es sich so, daß der seit Jahrzehnten im Haus vorhandene Teppichkleber überhaupt keine Gesundheitsgefahr darstellte, solange der Parkettboden durch ordnungsgemäß montierte Sockelleisten und eine fachgerechte Versiegelung abgedichtet war. Erst dadurch, daß die Beklagten die Sockelleisten entfernten und den Boden abschliffen und dadurch Fugen im Boden öffneten und nicht mehr verschlossen, wurde eine Gefahr für die Gesundheit

der Bewohner verursacht.

Beweis: 1. Wie vor;
2. Einholung eines Sachverständigen-
gutachtens.

6. Nur am Rande: Die Behauptung, der Sachverständige Dr. Busch habe die Räume vor seiner Überprüfung "indirekt belüftet" (was auch immer das bedeuten mag), ist nicht richtig.

Beweis: Zeugnis des Herrn Dr. Dieter Busch,
wie vor.

II.

Zur Rechtslage

1. Die Tatsache, daß ein Fußboden in einer Wohnung mit PAK-haltigem Kleber verklebt wurde, stellt für sich allein keinen Mangel der Wohnung dar. Es gibt unzählige Wohnungen, bei denen PAK-haltige Parkettkleber wendet wurden und die ohne konkrete Gefahr für die Gesundheit der Bewohner benützt werden können. Voraussetzung dafür ist, daß der Boden ordnungsgemäß durch Sockelleisten und Versiegelung abgedichtet ist.

Beweis: Einholung eines Sachverständigen-
gutachtens.

So war es auch hier: Bevor die Beklagten - eigenmächtig und ohne Information der Klägerin - die Sockelleisten entfernten und den Parkettboden abschliffen, stellte der PAK-haltige Kleber keine Gesundheitsgefahr dar. Also war die Wohnung auch nicht mangelhaft, denn die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch war nicht aufgehoben. Durch die Maßnahmen der Beklagten entstand ein Mangel. Daß die Beklagten wegen des von ihnen selbst verursachten Mangels mindern können, liegt auf der Hand. Also war die Klä-

gerin dazu berechtigt, das Mietverhältnis wegen des Zahlungsverzugs der Beklagten fristlos zu kündigen. Die Beklagten räumen ein, daß sie auch im Januar 2011 die Miete zu 90 % gemindert haben. Dasselbe geschah im Februar 2011. Auch auf diese Zahlungsrückstände werden fristlose Kündigung und Zahlungsrückstände gestützt.

2. Die Beklagten tragen selbst vor, daß sie in der Wohnung gemeinsam einen Internethandel mit Kaffee und Zubehör betreiben und daß sich die dafür erforderlicher Computeranlage und alle zur Abwicklung erforderliche Logistik im Mietobjekt befinden. Vermietet wurde die Doppelhaushälfte zur Benutzung als Wohnung. Gemäß § 1.3 des Mietvertrages hätten die Beklagten die Benutzung des Mietobjekts für gewerbliche und berufliche Zwecke schriftlich durch die Klägerin genehmigen lassen. Sie haben um eine solche Genehmigung nicht nachgesucht und die Klägerin hat die Genehmigung auch nicht erteilt. Mit dem Kündigungsschreiben vom 13.12.2010 (K 2) wurden die Beklagten aufgefordert, die gewerbliche Tätigkeit sofort einzustellen. Darauf haben die Beklagten nicht reagiert, sondern durch den Mieterverein München eV die unzutreffende Meinung vertreten, die gewerbliche Nutzung sei nicht erlaubnispflichtig. Die Beklagten beabsichtigen also, daß Mietobjekt weiterhin vertragswidrig zu nutzen. Auch darauf werden fristlose Kündigung und Räumungsklage gestützt.
3. Mit dem Schreiben vom 13.12.2010 (K 2) wurden die Beklagten aufgefordert, die von ihnen ohne Genehmigung der Klägerin im Mietobjekt durchgeführten, baulichen Änderungen zurückzubauen. Dazu wurde den Beklagten eine Frist bis zum 15.01.2011 gesetzt. Die Beklagten sind der Aufforderung der Klägerin nicht gefolgt, weshalb auch wegen dieser Vertragsverstöße (gewerbliche Nutzung, bauliche Änderungen) hiermit die **fristlose Kündigung** des Mietverhältnisses ausgesprochen wird. Die Räumungsklage wird auch auf diese fristlose Kündigung gestützt.

Weitere Ausführungen bleiben vorbehalten.

gez. 

Rechtsanwalt

Abschrift beglaubigt
()
