

11. März 2011/a

Amtsgericht München  
- Mietgericht -  
80335 München

Wir stellen selbst zu!!

**Eingegangen**

14. MRZ. 2011

RECHTSANWÄLTE

In Sachen

S [REDACTED]

./.

1. Stein

2. Bauer

**432 C 487/11**

bedanken wir uns für die gewährte Fristverlängerung und ergänzen unseren Schriftsatz vom 01.03.2011 wie folgt:

I.

1. Wir überreichen als Anlage **K 5** ein Schreiben des Sachverständigen Dr. Busch vom 07.03.2011. Diesem Schreiben ist zu entnehmen, daß die Beklagte zu 1. dem Sachverständigen erklärte, die Fußbodenleisten der Parkettböden seien bereits nach dem Einzug, nämlich vor acht Jahren, entfernt und nicht wieder angebracht worden. In den folgenden acht Jahren sei der "Teergeruch" niemals aufgefallen.

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

Daraus ergibt sich folgendes: Die nach vielen Jahren des Mietverhältnisses plötzliche Bemerkbarkeit des "Teergeruchs" muß zwingend darauf zurückgeführt werden, daß die Beklagten es nach dem Einbau neuer und dichter Kunststoffenster unterließen, das Anwesen hinreichend zu lüften. Im Mai 2009 wurden die neuen Fenster montiert. Im

März 2010 klagten die Beklagten erstmals über Schimmeler-  
scheinungen im Haus und im September 2010 wurde erstmals  
der "Teergeruch" gerügt. Die Tatsache, daß "Teergeruch"  
und Schimmelbildung kurz hintereinander auftraten, beweist  
die mangelhafte Lüftung des Hauses. Denn in den Jahren zu-  
vor hatte es weder "Teergeruch", noch Schimmel gegeben.  
Auch die vorherige Bewohnerin der Doppelhaushälfte hatte  
weder "Teergeruch", noch Schimmel im Haus beobachtet.

Beweis: Zeugnis des Herrn [REDACTED] S. [REDACTED]  
zu laden bei der Klägerin.

2. Die Beklagten haben nicht nur - ohne Zustimmung der Kläge-  
rin - nach ihrem Einzug die Parkettböden abgeschliffen und  
die Sockelleisten entfernt. Entfernt wurden sowohl im  
Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer je ein Parkett-  
Brettchen mit einer Länge von ca. 0,2 m. Auch diese Lücke  
ermöglicht es, daß der Geruch des Parkettklebers sich im  
Haus verbreitet.
3. Die streitgegenständliche Doppelhaushälfte gehört zu einer  
Ansammlung von ca. 30 Reihenhäusern und Doppelhäusern, die  
von derselben Baufirma zur gleichen Zeit errichtet wurden.  
In keinem anderen dieser vielen Häuser hat es bisher  
"Teergeruch" oder irgendwelche Beanstandungen wegen des  
Parkettklebers gegeben. In keinem dieser Häuser sind  
Krankheiten wegen des Parkettklebers aufgetreten, so wie  
auch die Beklagten acht Jahre lang in dem Haus gelebt ha-  
ben ohne krank zu werden.

All das belegt die Feststellungen des Sachverständigen Dr.  
Busch: Der PAK-haltige Kleber ist solange harmlos, solange  
der Parkettboden ordnungsgemäß versiegelt und die Randfu-  
gen durch Sockelleisten verschlossen sind. Hätten die Be-  
klagten die Sockelleisten nicht entfernt oder jedenfalls  
wieder kurzfristig angebracht und hätten die Beklagten das  
Haus hinreichend oft und gründlich gelüftet, dann wäre der  
"Teergeruch" überhaupt nicht bemerkt worden.

Beweis: Einholung eines Sachverständigen-  
gutachtens.

Geht man davon aus, daß das Mietobjekt jetzt wegen des "Teergeruchs" mangelhaft ist, dann berechtigt das die Beklagten nicht zur Mietzinsminderung. Denn den Mangel, den sie reklamieren, haben sie selbst verursacht. Der Mangel ist nicht von der Klägerin zu vertreten.

4. Hilfsweise: In § 6.3 des Mietvertrages wurde bestimmt, daß der Vermieter für anfängliche Sachmängel nur im Fall des Verschuldens hafte. Diese Haftungseinschränkung war wirksam (vgl. BGH in NJW RR 1991, 74).

Der Klägerin war selbst nicht bekannt, daß der Parkettboden in dem Haus mit einem PAK-haltigen Kleber verlegt worden war. Ein Verschulden dafür kann der Klägerin nicht angelastet werden. Daran scheitern alle von den Beklagten vorgerichtlich geltend gemachten Schadensersatzansprüche gegen die Klägerin.

## II.

### Zur gewerblichen Nutzung:

1. Vor Abschluß des Mietvertrages hatten die beiden Beklagten der Klägerin erklärt, sie seien Schmuckdesigner. Davon, daß sie in der Wohnung einen Internethandel betreiben wollten, war überhaupt keine Rede. Wir überreichen als Anlage **K 6** sechs Fotos, die das Wohnzimmer und die Diele des streitgegenständlichen Mietobjekts zeigen und deutlich belegen, daß die gewerbliche Nutzung des Objekts weit im Vordergrund steht. Zur gewerblichen Nutzung hätte die Klägerin die Doppelhaushälfte allerdings niemals zu dem niedrigen Mietzins von monatlich € 1.090,-- vermietet.
2. Gemäß § 1.3 bedurfte die gewerbliche oder berufliche Nutzung des Mietobjekts der vorherigen, schriftlichen Einwilligung

ligung der Klägerin. Diese Einwilligung ist weder von den Beklagten erbeten, noch von der Klägerin erteilt worden.

Die Beklagten tragen vor, daß sie nach dem Auszug aus dem Mietobjekt nicht arbeiten können und keine Einkünfte mehr erzielen. Damit räumen die Beklagten selbst ein, daß sie das Mietobjekt vorwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt haben, was eindeutig rechtswidrig war.

3. Die Beklagten haben auch im Februar und im März 2011 keine Miete bezahlt. Sie schulden der Klägerin inzwischen folgende Beträge:

Oktober 2010	€ 396,67
November 2010	€ 1.071,--
Dezember 2010	€ 1.071,--
Januar 2011	€ 1.071,--
Februar 2011	€ 1.190,--
März 2011	€ 1.190,--
	<u>€ 5.989,67</u>
	=====

Die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin war somit einerseits wegen der unzulässigen, gewerblichen Nutzung des Mietobjekts begründet und andererseits wegen des erheblichen Zahlungsverzugs der Beklagten. Also ist der Klage stattzugeben.

gez.   
Rechtsanwalt

**Abchnitt beglaubigt**  
