

Marion Stein & Michael Bauer

Amtsgericht München
80315 München

21.06.2011

Az.: 432 C 487/11

In Sachen S. ■ ./.
1) Stein
2) Bauer

stellen die Beklagten folgende

Anträge

I. Aufhebung des Beweisbeschlusses vom 25.03.2011 und Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung

falls dies nicht möglich sein sollte

II. Abänderung des Beweisbeschlusses vom 25.03.2011

Begründung

Die Schadstoffbelastung der streitgegenständlichen Mietsache wird seitens der Klägerin nicht bestritten. Der Beweisantrag wurde vom Beklagtenvertreter somit fälschlicherweise gestellt.

Die Beklagten bitten daher im Sinne der Prozessbeschleunigung um Aufhebung des Beweisbeschlusses und um Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung.

Die Messungen der bereits eingeholten Privatgutachten belegen eine so erhebliche Schadstoffbelastung, dass laut Umweltbundesamt unverzüglicher Handlungsbedarf besteht. Nach Ansicht der Beklagten ist somit ein weiteres Sachverständigengutachten nicht erforderlich. Näheres hierzu unter Punkt 4 (Seite 6) und Punkt 5 (Seite 11) dieses Schriftsatzes.

Die Kanzlei Fingerhut hielt eine Stellungnahme der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU) für nicht erforderlich. Die Beklagten bitten um richterlichen Hinweis, falls diese Stellungnahme prozessrelevant ist und somit nachgereicht werden sollte.

Sollte der Beweisbeschluss nicht aufgehoben werden können, bitten die Beklagten um Abänderung des Beschlusses wie folgt:

- a) Materialanalyse, Hausstaub- und Raumlufmessungen auf EPA-PAK und PAK nach DFG (2008), sowie auf weitere mit Steinkohlenteerpech assoziierte Schadstoffe (z. B. Phenole, Kresole) und PCB
- b) Bewertung der Schadstoffbelastung auch anhand von Toxizitäts-Äquivalenzfaktoren (TEF)
- c) Bewertung des Zustands von Parkett und Parkettkleber
- d) Die Messungen sind im aktuellen Zustand durchzuführen, d. h. ohne Anbringen der Sockelleisten
- e) Bei den Messungen ist zu berücksichtigen, dass die schwerflüchtigen PAK durch die Nutzung des Bodens (Begehen) in die Raumluf gelangen
- f) Hinweis:
Prof. Dr. Karl Stetter ist seit einigen Jahren nicht mehr öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Begründung zu d)

Da die Klägerin behauptet, dass die Schadstoffbelastung durch das Fehlen der Sockelleisten verursacht wäre, ist – sie – hierfür beweispflichtig nicht die Beklagten.

Beim Annageln der Sockelleisten kommt es zwangsläufig zu PAK-haltiger Staubentwicklung. Diese Arbeit ist daher den Beklagten nicht zuzumuten. Desweiteren möchten die Beklagten darauf hinweisen, dass Sockelleisten weder zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich sind noch dienen sie dazu, aus dem Unterboden stammende Giftstoffe aus der Raumluf fern zu halten. Näheres hierzu unter Punkt 6 (Seite 13) und Punkt 7 (Seite 14) dieses Schriftsatzes.

Im Zuge der Selbstvertretung möchten sich die Beklagten substantiiert zum Sachverhalt äußern:

1. Die streitgegenständliche Doppelhaushälfte (DHH) befand sich bei Mietbeginn in renovierungsbedürftigem Zustand. Wie aus dem Mietvertrag ersichtlich, erwartet die Klägerin, dass die zur Nutzung erforderlichen Renovierungsarbeiten und Reparaturen von den Beklagten durchgeführt werden. Eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt des Mietvertrags war, dass die zukünftigen Mieter bereits über Renovierungserfahrung verfügen.

Beweis: 1. Mietvertrag vom 31.07.2002 § 18. 3. K 1
2. Fotos des renovierungsbedürftigen Zustands Anlage B 17
3. Zeugnis der [REDACTED]

Eine Auflistung der sach- und fachgerecht durchgeführten Renovierungsarbeiten findet sich in Anlage B 18.

Gegen Ende der dreimonatigen Renovierungszeit fand im Herbst 2002 mit der Klägerin ein Ortstermin statt, da sie noch in der Garage befindliches Aquarienzubehör abholte. Zur Verwunderung der Beklagten wollte sie die bereits erfolgten Arbeiten jedoch nicht begutachten.

Erst am 06.07.2010 besichtigte die Klägerin persönlich das Ergebnis der Renovierung und äußerte sich durchweg positiv. **Weder bei diesem Termin noch bei vorhergehenden Ortsterminen mit dem Hausverwalter Herrn Wöhrl im Jahr 2009 wurde das Fehlen der Sockelleisten oder die Überarbeitung des Parkettbodens beanstandet.**

Es ist daher sehr verwunderlich, dass die Klägerin nun – nach Bekanntwerden der Schadstoffbelastung – den Boden als nicht ordnungsgemäß bezeichnet und behauptet, die Beklagten hätten das Parkett eigenmächtig und ohne ihre Zustimmung abgeschliffen und neu versiegelt.

Vor der Renovierung zeigte die Versiegelung des Parketts im Obergeschoss altersbedingt – der Boden wurde dort 46 Jahre lang nicht renoviert – Risse und Abplatzungen, sowie deutliche Gebrauchsspuren. Im Erdgeschoss hatte vor Mietbeginn der Beklagten bereits eine, wohl schon länger zurückliegende Überarbeitung stattgefunden, allerdings wurde der Boden hierbei ohne Abbau einer Schrankwand geschliffen, was eine Stufenbildung im Parkett zur Folge hatte. Speziell im Bereich der Terrassentür war der Parkettboden abgenutzt und federte deutlich. Desweiteren wies das Parkett Verfärbungen und Gebrauchsspuren auf.

Beweis: Fotos des Parketts vor der Überarbeitung Anlage B 19

Gestützt auf ein Sachverständigengutachten entschied das Amtsgericht Steinfurt (4 C 168/05), dass die mittlere Nutzungsdauer einer Parkettversiegelung bei circa 12,5 Jahren liegt. Es dürfte somit unstrittig sein, dass der Parkettboden, speziell bei ei-

ner Neuvermietung, abgeschliffen und neu versiegelt werden musste. **Diese Arbeiten fanden nach mündlicher Absprache mit der Klägerin statt und wurden vom Beklagten zu 2) fachgerecht ausgeführt.** Da sich die Klägerin zwischenzeitlich nicht mehr an diese Absprache erinnern will, wird hiermit auf § 18. 3. d) und speziell auf § 12. 7. des Mietvertrags verwiesen, wonach die Beklagten verpflichtet sind, den vorhandenen Parkettboden pfleglich zu behandeln und – falls erforderlich – abzuschleifen und neu zu versiegeln.

Beweis: Mietvertrag vom 31.07.2002

§§ 12. 7., 18. 3. d) **K 1**

Um den Parkettboden auch im Randbereich fachgerecht überarbeiten zu können, wurden die Sockelleisten entfernt. Nach dem Abschleifen wurde das Parkett zunächst grundiert und anschließend zweifach versiegelt. Da es den Beklagten nicht möglich war die alten Profilleisten ebenfalls zu renovieren und diese weder zur Nutzung noch zum vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich sind, entschieden sie die Leisten nicht wieder anzubringen. In Anbetracht dessen, dass die Klägerin den Beklagten die Verantwortung für die Schadstoffbelastung mittels der fehlenden Sockelleisten überbürden will, wird unter Punkt 6 (Seite 13) umfangreich auf diesen Vorwurf erwidert.

Die Behauptung, dass durch das Abschleifen und Versiegeln Fugen entstanden wären ist unzutreffend.

Da die Parkettstäbe mit Nut und Feder verbunden sind und der Boden zusätzlich vollflächig verklebt ist, können weder durch das Abschleifen noch durch das Versiegeln Fugen entstanden sein.

Desweiteren behauptet die Klägerin, dass die Versiegelung nicht fachgerecht ausgeführt worden wäre.

Auch diese Behauptung wird bestritten. Der Boden wurde zunächst grundiert und anschließend zweifach mit Polyurethanlack versiegelt. Somit wurden drei Lackschichten aufgetragen. Diese Vorgehensweise war und ist geltender Standard bei der Überarbeitung von Parkett.

2. Bereits bei Mietbeginn war in der streitgegenständlichen DHH ein seltsamer, überwiegend muffiger Geruch vorhanden, den die Beklagten jedoch nicht zuordnen konnten. Erst beim Verschieben einer Kiste im SO-Zimmer stellten sie Teergeruch fest. Dieser Geruch entströmte dem Holz auf welchem die Kiste jahrelang gestanden hatte und veranlasste die Beklagten zu einer Recherche im Internet, durch die sie auf die Problematik teerhaltiger Parkettkleber aufmerksam wurden. Als die Beklagten den Boden hieraufhin genau inspizierten stellten sie fest, dass der muffige Geruch aus den Fugen zwischen den Parkettstäben stammt.

Beweis: 1. Zeugnis der [REDACTED]
2. Richterlicher Augenschein

Nach einigem Zögern entschlossen sich die Beklagten, der Sache auf den Grund zu ge-

hen und ein Stückchen des Klebstoffs analysieren zu lassen. Das schockierende Ergebnis dieser Analyse erhielten sie am 20.09.2010 durch den Untersuchungsbericht (B 1) der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU). Mit Schreiben vom 21.09.2010 (B 2), sowie mit Schreiben des Münchner Mietervereins vom 23.09.2010 (B 4) wurde die Klägerin umgehend informiert.

Da die Klägerin nicht erreichbar war, telefonierte die Beklagte zu 1) mit mehreren sachkundigen Personen, um zu erfragen, welche Firmen die im Bericht (B 1, Seite 3) erwähnte Sperrschicht einbringen könnten. Tenor dieser Telefonate war, dass aufgrund des hohen Naphthalin-Gehalts das Einbringen einer Sperrschicht vermutlich nicht praktikabel ist. Desweiteren wurde auf die gesundheitlichen Risiken hingewiesen, sowie schnelles Handeln angeraten. Herr M vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit äußerte sich mit den Worten: „Wenn Ihnen Ihre Gesundheit etwas wert ist, sollten sie einen Umzug erwägen.“ Etwas undramatischer vertritt Herr M diese Meinung auch in seiner Mail vom 23.09.2010.

Beweis: Mail von Herrn M

Anlage B 16

Aufgrund dieser beunruhigenden Hinweise brachten die Beklagten ihre Matratze in den unisolierten Kaltspeicher und schiefen dort für mehrere Nächte. Da aufgrund sinkender Temperaturen absehbar war, dass dies bald nicht mehr möglich sein würde, beabsichtigten sie – bei durchgehendem Lüften und ggf. gleichzeitigem Heizen – wieder in den Schlafraum zurückzukehren. Als jedoch der Beklagte zu 2) am 23.09.2010 die Schlafzimmertür öffnete um ein Buch zu holen, entströmte diesem Raum trotz tagelanger Belüftung ein derart penetranter Desinfektionsmittelgeruch, dass sie den Entschluss fassten vorerst nicht mehr in der DHH zu nächtigen. Um den Kaffeeversandhandel nicht unterbrechen zu müssen, versuchten die Beklagten eine ortsnahe Unterkunft zu finden, was jedoch aufgrund des Oktoberfestes nicht gelang. In Ermangelung einer Alternative fuhren sie am 25.09.2010 für eine Woche nach Burghausen in die Zweitwohnung der Mutter der Beklagten zu 1), um die Situation dort in Ruhe zu überdenken. Da die Klägerin bis zum 27.09.2010 nicht reagiert hatte und für die Beklagten auch nicht absehbar war, wann sie erreichbar sein würde, beauftragten sie am 28.09.2010 die GfU mit der weitergehenden Messung.

Über das Schreiben der Klägerin vom 27.09.2010 (B 5) wurden die Beklagten am 29.09.2010 telefonisch durch die Mutter des Beklagten zu 2) in Kenntnis gesetzt. Im Schreiben der Klägerin heißt es: **„Es darf mindestens 1 Woche lang keines der Zimmer gelüftet werden! (Vor dem Ortstermin)“**

Diese Anweisung sowie die Diagnose des HNO-Arztes Dr. H vom 27.09.2010 veranlassten die Beklagten – trotz der damit verbundenen schwierigen beruflichen Situation – bis zu den Messungen von Dr. Busch in Burghausen zu bleiben.

3. Ab Erhalt des Untersuchungsberichts (B 1) fürchteten die Beklagten eine von dem giftigen Klebstoff ausgehende Gefahr. Diese Befürchtung wurde durch die Äußerungen der kontaktierten sachkundigen Personen, vor allem aber durch den Desinfektionsmittel-

geruch im Schlafzimmer und die Diagnose des HNO-Arztes Dr. H. [REDACTED] bestärkt.

Bei der Untersuchung am 27.09.2010 stellte Dr. H. [REDACTED] fest, dass bei der Beklagten zu 1) alle Atemwege entzündet waren und verwies darauf, dass dieses Beschwerdebild durch eine chronische Exposition z. B. gegenüber Naphthalin verursacht sein kann.

Da sich der Gesundheitszustand bei beiden Beklagten im Verlauf der Mietzeit zusehends verschlechtert hatte (näheres hierzu in Anlage **B 20**) hielten sie es für inakzeptabel in die streitgegenständliche Mietsache zurückzukehren, nachdem **von Dr. Busch am 12.10.2010 im Anschluss an die Messungen der krebserzeugende Parkettkleber im Wohnzimmer und im Schlafzimmer – keinen Meter vom Bett entfernt – freigelegt worden war**. Dass es sich nicht bloß um eine Befürchtung, sondern um eine reale Gesundheitsgefahr handelt, zeigte sich dann anhand des Untersuchungsberichts (B 3) der GfU, deren Messergebnis – bereits vor dem Freilegen des Klebstoffs und dem damit einhergehenden weiteren Anstieg der Schadstoffbelastung – darauf hinwies, dass Interventionsbedarf besteht.

Da die Beklagten beruflich und privat an München gebunden sind, versuchten sie für die Wartezeit (bis der Mangel behoben ist) vom Münchner Wohnungsamt Ersatzwohnraum zu erhalten. Dort wurde jedoch darauf verwiesen, dass hierfür ihre Vermieterin zuständig ist. Dieser Verpflichtung ist die Klägerin bis dato nicht nachgekommen, so dass sich die Beklagten seit nunmehr über 8 Monaten in der Zweitwohnung der Mutter der Beklagten zu 1) aufhalten müssen. Diese Situation hat gravierende berufliche wie finanzielle Folgen und ist auch als persönlich schwierig zu bezeichnen. Die Wohnung ist zwar voll möbliert, da jedoch die Schränke und Regale mit den Gebrauchsgegenständen der Eigentümer belegt sind, können die wenigen mitgebrachten Gegenstände (Kleidung, wichtige Unterlagen) noch nicht einmal ordentlich verwahrt werden. Da keine Waschmaschine vorhanden ist, müssen die Beklagten seit Monaten ihre Kleidung von Hand waschen, was sich auf Dauer schwierig gestaltet. Schwierig ist auch, dass die Wohnung von der Mutter und dem Stiefvater der Beklagten zu 1) normalerweise speziell während der warmen Jahreszeit gerne als Zweitwohnung genutzt wird, was nun aufgrund der räumlichen Enge nicht mehr möglich ist. Da es den Beklagten nicht möglich war, den Kaffeversandhandel nach Burghausen zu verlagern und der Beklagte zu 2) auch seine Kurse an der Münchner Volkshochschule (VHS) nicht halten konnte, befinden sie sich mittlerweile finanziell in einer existenzbedrohenden Lage.

Diese beruflich wie privat schwierige Situation haben die Beklagten ohne Erhebung einer Mangelbeseitigungsklage hingenommen, da sie bis zum Erhalt der fristlosen Kündigung davon ausgegangen sind, dass die Klägerin den Mangel beheben lässt.

4. Die bereits eingeholten Privatgutachten (B 1, B 3, K 3) kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass in der streitgegenständlichen Mietsache **eine Schadstoffbelastung vorliegt, deren Ursache der mit krebserzeugenden polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastete Parkettkleber ist**. Die Gutachten differieren jedoch in der Höhe der gemessenen Schadstoffkonzentration, was eine unterschiedliche Bewertung des Handlungsbedarfs (kurzfristig/mittelfristig) zur Folge hat.

Um die Glaubwürdigkeit seiner Bewertung zu erhöhen, bezieht sich Dr. Busch in seinem Bericht (K 3) häufig auf amtliche Quellen, aus denen er auch wörtlich zitiert. Teilweise wird hierbei jedoch der Sinn verfälscht.

So schreibt Dr. Busch (K 3, Seite 6, Abs. 3) beispielsweise über die **16 EPA-PAK**, dass sie „nach Einschätzung der Umweltbehörde der USA (EPA) für die Umwelt von Bedeutung sind“. Dies ist zwar nicht falsch, verharmlost jedoch die Gefährlichkeit der genannten Stoffe, **deren Einordnung in die EPA-Liste erfolgte, da es sich um prioritäre Schadstoffe handelt**. Viele der im Hausstaub und der Innenraumluft gemessenen Gifte sind sogenannte CMR-Stoffe und gelten somit als **besonders Besorgnis erregend, da sie kanzerogen, mutagen und reproduktionsschädigend sind**. Aufgrund seiner eindeutig krebserzeugenden Wirkung wurde beispielsweise Steinkohlenteerpech als Kanzerogen der Kategorie 1 eingestuft und zählt somit zu den stärksten Kanzerogenen. Das als Leitkomponente für die sehr hohe Zahl der PAK-Einzelverbindungen geltende Benzo(a)pyren (BaP) ist ein schon lange bekannter krebserzeugender Giftstoff der Kategorie 2.

4.1. Materialanalyse des Parkettklebers auf 16 EPA-PAK

Laut GfU-Bericht (B 1, Seite 2) weist der Parkettkleber einen PAK-Summenwert von 83.200 mg/kg auf und wird somit als sehr hoch belastet eingestuft. Für die Leitkomponente BaP wurde ein Gehalt von 4.020 mg/kg ermittelt. Dieser Wert überschreitet den Grenzwert in Höhe von 50 mg/kg BaP um mehr als das 80-ig fache. Gemäß der Gefahrstoffverordnung ist der Parkettkleber somit als krebserzeugend und erbgutverändernd einzuordnen.

Im INUS-Bericht (K 3, Seite 14) ergab die Klebstoffprobe einen PAK-Summenwert in Höhe von 50.048 mg/kg, bei einem BaP-Gehalt von 2.350 mg/kg. Auffällig ist, dass es trotz ähnlicher Rahmenbedingungen (K 3, Seite 4, Abs. 1 und 2) im Vergleich zur Messung der GfU z. B. bei der Leitkomponente BaP zu einer fast 70 %-igen Abweichung kommt. Trotz dieser gravierenden Abweichung – die Dr. Busch als etwas höhere Einzelkonzentration bezeichnet (K 3, Seite 6, Abs. 2) – wird auch bei seiner Messung der Grenzwert um das 47-ig fache überschritten. Somit fällt der Umgang mit diesem Stoff in den Geltungsbereich der technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 551.

Beweis: Technische Regeln für Gefahrstoffe TRGS 551

Anlage **B 23**

4.2. Hausstaubmessung auf 16 EPA-PAK

Die Hausstaubuntersuchung der GfU (B 3, Seite 4, Beurteilung) ergab eine BaP-Belastung von 21,1 mg/kg. Aufgrund dieses hohen BaP-Gehalts besteht laut GfU kurzfristiger Handlungsbedarf (Interventionsbedarf). Der ebenfalls stark erhöhte PAK-Summenwert von 382 mg/kg wird mit folgenden Worten erwähnt (B 3, Seite 4, Abs. 3): „Im Rahmen von hauseigenen Untersuchungen [...] lagen die Summenwerte der PAK nach EPA in 50 % der untersuchten Hausstäube unter einem Wert von 3,9 mg/kg bei einem 95er Perzentilwert von 107 mg/kg. Der Befund nimmt damit

auch im Vergleich zu Stäuben aus anderen Verdachts- und Schadensfällen eine ungewöhnliche Stellung ein und ist als signifikant erhöht zu bewerten.“

Ab einem BaP-Gehalt von 10 mg/kg sind laut Umweltbundesamt kurzfristig expositionsmindernde Maßnahmen zu ergreifen. Dieser Grenzwert wurde mit 21,1 mg/kg um mehr als das Doppelte überschritten.

Beweis: Empfehlungen des Umweltbundesamts, 28.04.1998

Anlage **B 24**

Die Hausstaubmessung von Herrn Dr. Busch ergab einen BaP-Gehalt von weniger als 0,5 mg/kg (K 3, Seite 9, Abs. 3), bei einem PAK-Summenwert von 3,67 mg/kg (K 3, Seite 14). Dieses im Vergleich zur GfU fast 100-fach niedrigere Ergebnis führt dennoch zu der Bewertung, dass mittelfristig Maßnahmen erforderlich sind.

4.3. Raumluftmessung auf leichtflüchtige PAK

Bei den Untersuchungen der Raumlufte steht in beiden Privatgutachten der Befund an Naphthalin im Vordergrund. Für diesen Stoff liegen derzeit die Richtwerte bei $RW I = 2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und $RW II = 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Das Umweltbundesamt schreibt auf seiner Internetseite zu Richtwerten:

„Es gibt zwei Richtwert-Kategorien: Richtwert II (RW II) ist ein wirkungsbezogener Wert, der sich auf die gegenwärtigen toxikologischen und epidemiologischen Kenntnisse zur Wirkungsschwelle eines Stoffes unter Einführung von Unsicherheitsfaktoren stützt. Er stellt die Konzentration eines Stoffes dar, bei deren Erreichen beziehungsweise Überschreiten unverzüglich zu handeln ist. Diese höhere Konzentration kann, besonders für empfindliche Personen bei Daueraufenthalt in den Räumen, eine gesundheitliche Gefährdung sein. Je nach Wirkungsweise des Stoffes kann der Richtwert II als Kurzzeitwert (RW II K) oder Langzeitwert (RW II L) definiert sein.

Richtwert I (RW I - **Vorsorgerichtwert**) beschreibt die Konzentration eines Stoffes in der Innenraumlufte, bei der bei einer Einzelstoffbetrachtung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand auch dann keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, wenn ein Mensch diesem Stoff lebenslang ausgesetzt ist. **Eine Überschreitung ist allerdings mit einer über das übliche Maß hinausgehenden, unerwünschten Belastung verbunden.** Aus Gründen der Vorsorge sollte auch im Konzentrationsbereich zwischen Richtwert I und II gehandelt werden, **sei es durch technische und bauliche Maßnahmen am Gebäude (handeln muss in diesem Fall der Gebäudebetreiber) oder durch verändertes Nutzerverhalten. RW I kann als Zielwert bei der Sanierung dienen.“**

Laut INUS (K 3, Seite 8) wurde in der Raumlufte eine Naphthalin-Konzentration in Höhe von $12,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen. Der auch als Vorsorgerichtwert oder Gefahrenvorsorgewert bezeichnet RW I ($2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wurde somit deutlich überschritten. Diese Überschreitung verharmlost Dr. Busch, indem er auf obiges Zitat des Umweltbundesamtes zurückgreift, hierbei aber – ohne Kennzeichnung – folgenden Satz

auslässt:

„Eine Überschreitung ist allerdings mit einer über das übliche Maß hinausgehenden, unerwünschten Belastung verbunden.“

Da Dr. Busch weitere, für seine Auftraggeberin nachteilige Stellen entfernt hat, wurden diese zur Verdeutlichung im obigen Zitat des Umweltbundesamtes durch **Fettschrift** hervorgehoben.

Bei der Raumluftmessung der GfU wurde der, auch als Gefahrenwert bezeichnete RW II in Höhle von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht (B 3, Seite 3). **Bezüglich des Richtwerts II schreibt das Umweltbundesamt: „Er stellt die Konzentration eines Stoffes dar, bei deren Erreichen beziehungsweise berschreiten unverzüglich zu handeln ist.“** Durch das gleichzeitige Vorhandensein weiterer Naphthalene (Methyl-, Ethyl-, Dimethylnaphthalene) sowie mehrkerniger PAK wird diese Dringlichkeit noch deutlicher.

Herr Dr. Sagunski, der auch Mitglied der Innenraumlufthygiene-Kommission des Umweltbundesamtes und Vorsitzender der Ad-hoc-Arbeitsgruppe ist, schreibt:

„Für das Verwaltungshandeln in immissionschutzrechtlicher oder baurechtlicher Sicht, aber auch beispielsweise für gerichtliche Auseinandersetzungen bedarf es verbindlicher Richtwerte für die Luft nicht-gewerblicher Innenräume. Derartige Richtwerte schlagt in Deutschland die Ad-hoc-Arbeitsgruppe Innenraumrichtwerte der Gesundheitsbehörden der Länder und des Umweltbundesamtes vor. [...] Die Überschreitung des Richtwertes II (so genannter Gefahrenwert) indiziert eine Unbewohnbarkeit eines nicht nur vorübergehend genutzten Aufenthaltsraums. [...] Wohnungen mit einer VOC-Konzentration oberhalb des Richtwertes I (so genannter Gefahrenvorsorgewert) weisen einen Mangel (erhohetes Gesundheitsrisiko) auf und sind u.U. mietrechtlich bedenklich.“

Bei den durchgeführten Messungen wurde der Richtwert I für Naphthalin sehr deutlich überschritten. Laut Untersuchungsbericht der GfU wurde sogar der sogenannte Gefahrenwert in Höhle von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. **Somit ist der erhebliche Mangel an der streitgegenständlichen Mietsache schon aufgrund des Vorhandenseins dieses Stoffes bewiesen.**

- Beweis:**
- | | |
|--|--------------------|
| 1. H. Sagunski, Anwendung von Innenraumluftrichtwerten für flüchtige organische Verbindungen in der Praxis | Anlage B 25 |
| 2. Graphische Darstellung der Gefahren- und Besorgnisschwelle | Anlage B 26 |

Da neue Studien darauf hinweisen, dass die Gefährlichkeit von Naphthalin bislang unterschätzt wurde, hat die WHO laut Faktenblatt vom 15.12.2010 die Belastungsobergrenze für Naphthalin auf $0,01 \text{ mg}/\text{m}^3$ (**$10 \mu\text{g}/\text{m}^3$**) gesenkt. Dieser neue Höchstwert entspricht einer Halbierung des derzeitigen Richtwerts II. Gemäß dem Ergebnisprotokoll der 43. Sitzung der Ad-hoc-Arbeitsgruppe für Innenraumrichtwerte ist davon auszugehen, dass diese Vorgabe der WHO umgesetzt wird.

- Beweis:** 1. Faktenblatt der WHO (Regionalbüro Europa)
2. Ergebnisprotokoll der Ad-hoc-Arbeitsgruppe
für Innenraumrichtwerte

Anlage **B 27**

Anlage **B 28**

4.4. Raumluftmessung der 16 EPA-PAK

Von Dr. Busch wurde zusätzlich eine Raumluftmessung der 16 EPA-PAK durchgeführt. Diese Messung ergab für die Leitkomponente BaP eine Belastung von 6 ng/m^3 . Dieses Ergebnis bewertet Dr. Busch mit den Worten (K 3, Seite 7, Abs. 3): „In Verbindung mit typischen Außenluftwerten wird auch für dieses Messergebnis nicht die Empfehlung des Ergreifens kurzfristiger Maßnahmen zur Minimierung der Belastung erreicht.“

Diese Bewertung ist falsch.

Laut den „Empfehlungen zu polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Wohnungen mit Parkettböden“ des Umweltbundesamtes gilt:

„Ist die Raumluftkonzentration an BaP mehr als doppelt so hoch wie die Außenluftkonzentration, mindestens aber um 3 Nanogramm pro Kubikmeter (ng/m^3 , = Millardstel Gramm pro Kubikmeter) höher, sollten kurzfristig Maßnahmen zur Minimierung der Belastung ergriffen werden.“

Wählt man als typischen BaP-Außenluftwert den Jahresmittelwert (2009) der verkehrsreichen Landshuter Allee in Höhe von $0,8 \text{ ng/m}^3$, so ergibt sich folgendes:

$$\begin{aligned} 0,8 \text{ ng/m}^3 + 0,8 \text{ ng/m}^3 &= 1,6 \text{ ng/m}^3 \\ 0,8 \text{ ng/m}^3 + 3,0 \text{ ng/m}^3 &= 3,8 \text{ ng/m}^3 \end{aligned}$$

Diese Berechnung zeigt, dass die im Schlafzimmer gemessene BaP-Belastung von 6 ng/m^3 selbst den Wert der Landshuter Allee deutlich übersteigt.

Gemäß den Vorgaben des Umweltbundesamtes sind somit auch bezüglich der BaP-belasteten Raumlufte kurzfristig expositionsmindernde Maßnahmen zu ergreifen.

- Beweis:** 1. Empfehlungen des Umweltbundesamtes, 28.04.1998
2. Lufthygienischer Jahresbericht 2009

Anlage **B 24**

Anlage **B 29**

Zusätzlich sollte berücksichtigt werden, dass neben der Leitkomponente noch weitere krebserzeugende PAK gemessen wurden, deren Raumluftkonzentration ebenfalls stark erhöht ist. Dies wurde bereits im Schriftsatz der Kanzlei Fingerhut vom 23.03.2011 erwähnt (Seite 3, Punkt 5). Die damals nicht eingereichten Vergleichswerte sowie die Beurteilung der Kanzerogenität dieser PAK werden hiermit nachgereicht.

- Beweis:** 1. Luftreinhalte Forschungsbericht, November 2003
2. Umweltforschungsplan

Anlage **B 30**

Seite 91, Anlage **B 31**

Die Schadstoffbelastung der Raumluft mit schwer- und leichtflüchtigen PAK wurde, wie schon mehrfach erwähnt, von Dr. Busch trotz indirekter Belüftung ermittelt. Näheres hierzu findet sich im Schriftsatz der Kanzlei Fingerhut vom 23.03.2011 (Seite 4, Abs. 2).

Beweis: Zeugnis der G

Wie aus obiger Zusammenfassung der Untersuchungsberichte (B 1, B 3, K 3) hervorgeht, besteht sowohl hinsichtlich der BaP-Belastung des Hausstaubs und der Raumluft, als auch aufgrund der Richtwertüberschreitung von Naphthalin unverzüglicher Handlungsbedarf. Der erhebliche Mangel an der streitgegenständlichen Mietsache ist somit nachgewiesen.

5. **Die Schwere des Mangels zeigt sich auch anhand des erhöhten Krebsrisikos,** welches sich durch den Aufenthalt in der schadstoffbelasteten DHH ergibt.

Für die gemessenen krebserzeugenden Luftschadstoffe wurden bisher keine Grenzwerte festgelegt, da sich keine Schwelle benennen lässt, unterhalb derer eine kanzerogene Wirkung auszuschließen ist.

Beweis: Umweltforschungsplan

Seite 92, Abs. 3, Anlage **B 31**

Zur Abschätzung des Risikos greift man daher auf Dosis-Wirkungs-Beziehungen, sogenannte Unit-Risk Werte zurück, mittels derer sich bei angenommener lebenslanger Exposition (70 Jahre) das zusätzliche Krebserkrankungsrisiko ermitteln lässt.

Der Unit-Risk Wert für BaP liegt bei $8,7 \times 10^{-5}$ (bei 1 ng/m^3). Für die Innenraumluft wurde auf Basis dieses Wertes von der WHO der Leitlinienwert 1 ng/m^3 BaP festgelegt.

Beweis: WHO Leitlinien für Innenraumluftqualität

Anlage **B 32**

Die von Dr. Busch in der Innenraumluft gemessene BaP-Belastung in Höhe von 6 ng/m^3 übersteigt den Leitlinienwert um das 6-fache und ergibt ein zusätzliches Krebserkrankungsrisiko von $52,2 \times 10^{-5}$. Die Schwere der Belastung wird im Vergleich zur Landshuter Allee deutlich. Dort beträgt das zusätzliche kanzerogene Risiko $6,96 \times 10^{-5}$. Das Risiko an Krebs zu erkranken ist in der streitgegenständlichen DHH somit 750 % höher als an der Landshuter Allee.

Aufgrund dieses hohen kanzerogenen Risikos sieht das Umweltbundesamt unverzüglichen Handlungsbedarf, dessen Dringlichkeit durch das gleichzeitige Vorhandensein weiterer krebserzeugender PAK noch erhöht wird.

Verschiedene Studien zeigen, dass die krebserzeugende Wirkung einzelner PAK im Vergleich zur Leitkomponente BaP gewichtet und so ein Umrechnungsfaktor festgelegt werden kann. Dieser Faktor wird Toxizitäts-Äquivalenz-Faktor (TEF) genannt. Multipliziert man den entsprechenden TEF mit der jeweiligen PAK-Konzentration (ng/m^3), so

ergibt sich das sogenannte BaP-Kanzerogenitäts-Äquivalent (KE_n). Diese KE_n werden zur Kanzerogenitäts-Äquivalentsumme (KE_Σ) aufsummiert. Durch Hinzuziehen eines bekannten Risikos lässt sich mittels dieser KE_Σ das zusätzliche Krebsrisiko bewerten und anhand von Risikoabwägungen ein Sanierungs- und Interventionswert ermitteln.

Für die Bewertung luftgetragener PAK-Belastungen schlägt das Bremer Umweltinstitut einen **Sanierungszielwert $KE_\Sigma = 2,0$** und einen **Interventionswert $KE_\Sigma = 10,0$** vor.

Beweis: Bewertung von PAK-Belastungen in Innenräumen
anhand von Toxizitätsequivalenten

Anlage **B 33**

Da bei der Raumluftmessung der 16 EPA-PAK neben BaP weitere krebserzeugende PAK gemessen wurden, wurde im Folgenden mittels Toxizitäts-Äquivalenz-Faktoren das zusätzliche kanzerogene Risiko ermittelt:

1. Berechnung

Die erste Berechnung wurde anhand der 16 EPA-PAK aus dem INUS-Bericht durchgeführt (K 3, Seite 13).

Die Berechnung ergibt **$KE_\Sigma = 16,4$**

2. Berechnung

Dr. Busch schreibt in seinem Bericht (K 3, Seite 5, Abs. 1): „*Da es bei der Bestimmung der PAK [...] bei den leichtflüchtigen Verbindungen wie Naphthalin bekanntermaßen zu Minderbefunden kommt, wurden die leichtflüchtigen PAK zusätzlich noch mit der Methode Thermodesorption bestimmt.*“

Für die zweite Berechnung wurden daher die, mittels Thermodesorption gemessenen Werte der leichtflüchtigen EPA-PAK übernommen (K 3, Seite 12).

Die Berechnung ergibt **$KE_\Sigma = 22,3$**

3. Berechnung

Für die dritte Berechnung wurden die leichtflüchtigen EPA-PAK aus dem Untersuchungsbericht der GfU übernommen (B 3, Anlage I, Seite 4).

Die Berechnung ergibt **$KE_\Sigma = 29,4$**

Beweis: Berechnungen der KE_Σ

Anlage **B 34**

Obige Berechnungen zeigen, dass die in der streitgegenständlichen Mietsache gemessene Schadstoffbelastung den **Interventionswert $KE_\Sigma = 10,0$ deutlich übersteigt**.

In einem ähnlichen Fall hat das Landgericht Berlin am 31.08.2004 die Tauglichkeit einer Wohnung komplett aufgehoben. Maßgebend für diese Entscheidung war die Bewertung der Schadstoffbelastung anhand von Toxizitäts-Äquivalenz-Faktoren.

Beweis: Urteil (65 S 117/02) LG Berlin vom 31.08.2004

Anlage **B 35**

6. Die Klägerin begründet die Räumungsklage damit, dass die Mietminderung ohne rechtfertigenden Grund erfolgt wäre, da die Beklagten den Mangel verschuldet hätten. Diese Behauptung stützt sie darauf, dass der Mangel durch die Überarbeitung des Parketts und die fehlenden Sockelleisten verursacht worden wäre.

Diese Behauptung wird bestritten.

Ursache des Mangels ist der sehr hoch mit krebserzeugenden polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastete Parkettkleber, dessen leichtflüchtige Inhaltsstoffe ebenso wie die altersbedingte Versprödung im Zusammenspiel mit der Nutzung (Begehen) des Bodens zur Schadstoffbelastung der Raumluft und somit auch des Hausstaubs führen.

Wie bereits unter Punkt 1 (Seite 3) dargelegt, war die Renovierung des Parketts dringend erforderlich. Der damalige Zustand der Parkettversiegelung kann – entgegen der Behauptung der Klägerin – nicht als ordnungsgemäß bezeichnet werden. Auf den in der Anlage B 19 beigelegten Fotos sind sowohl offene Fugen als auch deutliche Mängel an der Versiegelung sichtbar. Das Abschleifen und Neuversiegeln des Parketts war daher für den vertragsgemäßen Gebrauch dringend erforderlich.

Um diese Arbeit fachgerecht ausführen zu können, mussten die Sockelleisten entfernt werden. Da die Leisten ein geschwungenes Profil aufweisen und mit einer dicken Lackschicht, sowie teilweise mit alter Wandfarbe und Schmutz verunreinigt sind, war es den Beklagten nicht möglich diese ebenfalls fachgerecht abzuschleifen. Um das Aussehen des frisch renovierten Bodens und der fein verspachtelten Wand nicht mit den alten unrenovierten Leisten zu verunstalten, beschlossen die Beklagten diese nicht wieder anzubringen. Die Sockelleisten sind im Originalzustand vorhanden und können bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben werden.

Da Sockelleisten weder zur Nutzung noch zum vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich sind, entschieden sich die Beklagten angesichts der hohen Kosten für die dreimonatige Renovierung, sowie die Befristung auf 5 Jahre und § 18. 3. c) des Mietvertrags (K 1) erst einmal gegen den Kauf neuer, teurer Leisten.

Um dennoch einen optisch ansprechenden Übergang zwischen Wand und Boden zu schaffen, haben die Beklagten kostensparende, individuelle Lösungen angedacht und ausprobiert. So wurden beispielsweise die Randfugen in der Küche teilweise mit aufgereihten Kieselsteinen abgedeckt. Gestaltungstipps dieser Art findet man in Wohnzeitschriften ebenso wie Abbildungen von Parkettböden ohne Sockelleisten.

Beweis: Abbildungen aus Wohnzeitschriften

Anlage **B 36**

Dies zeigt, dass die Entscheidung keine Sockelleisten anzubringen eine Frage der Gestaltung des persönlichen Lebensbereichs ist und somit den Bewohnern überlassen bleibt.

Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Urteilen entschieden (VIII ZR 224/07, VIII ZR 344/08, VIII ZR 166/08, VIII ZR 50/09), dass Klauseln, die den Mieter während der Mietzeit in der freien Gestaltung des Lebensbereichs einschränken wegen unange-

messener Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sind.

In Anbetracht dieser BGH-Urteile ist davon auszugehen, dass es für Mieter während der Mietzeit auch keine Verpflichtung zum Anbringen von Sockelleisten geben kann, da diese nach landläufiger Meinung lediglich zierende Funktion haben. Diese Ansicht wird auch durch den Münchner Mieterverein vertreten (die Beklagten bitten um richterlichen Hinweis, falls dies belegt werden muss).

Betont werden muss auch, dass bei keinem der, seit dem Fenstereinbau im Frühjahr 2009 stattgefundenen Ortstermine der Zustand des Parketts als nicht ordnungsgemäß bezeichnet worden wäre. Weder Frau Still noch Herr Still, der Hausverwalter Herr Wöhrle oder der Bausachverständige Herr König haben das Fehlen der Sockelleisten thematisiert, geschweige denn angemahnt, Leisten zu montieren.

- Beweis:** 1. Zeugnis des [REDACTED] W [REDACTED] zu laden über [REDACTED]
[REDACTED]
2. Zeugnis des [REDACTED] S [REDACTED]
3. Zeugnis des Werner König, zu laden Waldhamerstr. 23, 82166 Gräfelfing

Im Kapitel „Maßnahmen zur Verminderung der PAK-Belastung in Räumen“ schreibt die ARGEBAU: **„Die Randfugen zu den Wänden sollten dicht und dauerhaft verschlossen werden, z. B. mit Dichtungsbändern oder dauerelastischen Fugendichtungsmassen.“**

Beweis: PAK-Hinweise der ARGEBAU

Seite 14, Anlage B 37

Das Annageln von Sockelleisten wird hierbei nicht als geeignete expositionsmindernde Maßnahme genannt. Dies ist auch nicht verwunderlich, da Sockelleisten nicht dazu dienen, aus dem Unterboden stammende Giftstoffe von der Raumluft fern zu halten. Sie sind optionales Zubehör und werden in erster Linie angebracht, um einen harmonischen Übergang zwischen Boden und Wand zu schaffen.

Bei Holzböden dürfen die Dehnungsfugen lediglich verdeckt werden. Die Montage der Leisten muss so erfolgen, dass sich der »arbeitende« Werkstoff Holz bewegen kann. Diese entkoppelte Montage sowie Unebenheiten an Wand und Boden machen einen dichten Verschluss mittels Sockelleisten unmöglich.

7. Für die von Teerlebstoffen ausgehende Schadstoffbelastung ist laut ARGEBAU sowohl der Zustand des Parketts als auch der Zustand und der PAK-Gehalt des Klebstoffs maßgebend.

Dr. Busch schreibt jedoch lediglich (K 3, Seite 8, Seitenende): *„dass bei Vorliegen von Teerlebstoff unter dem Parkettboden der Zustand des Parketts zu beurteilen ist“* und zitiert dann aus den PAK-Hinweisen der ARGEBAU:

„Befindet sich der Parkettboden in einem ordnungsgemäßen Zu-

stand, sind - unabhängig vom BAP-Gehalt des Klebstoffs – keine weiteren Untersuchungen oder expositionsmindernde Maßnahmen erforderlich.“

Aufgrund dieses Zitats schlussfolgert Dr. Busch, dass in der streitgegenständlichen DHH ein schadhafter Boden vorläge, da die Randleisten nicht vorhanden sind.

Diese Schlussfolgerung ist nicht nachvollziehbar, da die ARGEBAU – nur 4 Sätze nach seinem Zitat – Sockelleisten mit keinem Wort erwähnt, sondern einen schadhaften Boden folgenderweise definiert:

„Ein schadhafter Parkettboden liegt vor, wenn

- das Parkett ganz oder in (größeren) Teilbereichen, z. B. an den Rändern, lose liegt oder
- Fugen zwischen den Parkettstäben von größer als 2 mm vorhanden sind oder
- der Unterboden nicht intakt ist, also z. B. hohle Stellen aufweist oder das Parkett nachfedert.“

Beweis: PAK-Hinweise der ARGEBAU

Seite 9, Anlage **B 37**

Eine Beurteilung des Parkettbodens anhand dieser Kriterien wurde von Dr. Busch nicht durchgeführt.

So behauptet er trotz Begehens aller Räume mit Parkett, dass dieses (K 3, Seite 2, Abs. 3) „ohne größere Fugen verlegt“ sei und es lediglich „an einigen Stellen [...] Fugen bis maximal 1 mm Breite“ gäbe.

Diese Behauptung ist falsch.

Fugen mit 1 mm Breite finden sich nicht nur an einigen Stellen, sondern sind speziell im Wohnzimmer großflächig vorhanden. Desweiteren gibt es in allen Räumen zwischen den Parkettstäben Fugen, deren Breite 2 mm übersteigt. Teilweise beträgt die Fugenbreite bis zu 5 mm. Eine relativ breite Fuge findet sich beispielsweise im Schlafzimmer – direkt an der Stelle, an der Dr. Busch den Parkettboden geöffnet hat.

Beweis: 1. Fotos des Parketts im aktuellen Zustand

Anlage **B 38**

2. Fotos des von Herrn Dr. Busch aufgestemmtten Parketts

2. Foto, Anlage **B 39**

3. Richterlicher Augenschein

Desweiteren liegen im Wohnzimmer an den Randbereichen kleinere Parketthölzer lose. Im Bereich der Türschwelle zum Gang fehlen kleine Stücke ganz, da sie von der Beklagten zu 1) beim Putzen des Raums versehentlich eingesaugt wurden. Im Bereich der Terrassentür federt der Boden deutlich und weist einen gerissenen Parkettstab auf. Bei einem Ortstermin am 15.11.2010 wies die Beklagte zu 1) Herrn Still speziell auf dieses Problem hin, dieser ging jedoch lediglich mit einem Achselzucken darüber hinweg.

Unerwähnt bleibt auch der – laut ARGBAU für die Beurteilung wichtige – Zustand des Parkettklebers und dies obwohl er bei der Probeentnahme stark zerbröselte. Auch in

den von Dr. Busch geöffneten Bereichen ist die Versprödung des Klebstoffs deutlich sichtbar.

Beweis: 1. Fotos des versprödeten Parkettklebers
2. Richterlicher Augenschein

Anlage B 40

Durch das Begehen des Bodens wird der versprödete Klebstoff fein zermahlen, so dass die schwerflüchtigen PAK in Form kleinster Partikel in die Raumluft gelangen. Da sie ebenso wie leichtflüchtige PAK die Eigenschaft haben sich an Staub anzulagern, ist die relativ geringe, von Herrn Dr. Busch gemessene Schadstoffbelastung des Hausstaubs nicht plausibel.

Das niedrige Ergebnis dieser Hausstaubmessung erklärt Dr. Busch erst mittels der fehlenden Pumpwirkung (K 3, Seite 9, Abs. 4), dann heißt es, die GfU habe „eine nicht DIN-gerechte Probenahme“ durchgeführt (K 4, Seite 2, Abs. 1).

Diese Behauptung wird zurückgewiesen.

Bei der GfU handelt es sich um ein, bei der Deutschen Gesellschaft für Akkreditierung, nach DIN EN ISO/IEC 17025 international akkreditiertes Prüflabor. Laut Untersuchungsbericht (B 3, Anlage I, Seite 2) erfolgte die Probenahme des Hausstaubs gemäß der Richtlinie VDI 4300 Blatt 8 und wurde von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Helmut Scholz durchgeführt.

Die Beklagten gehen daher davon aus, dass die Messung ordnungsgemäß erfolgte. Die Räume wurden am 30.09.2010 von den Müttern der Beklagten gesaugt, somit handelte es sich um 8 Tage alten Frischstaub.

Beweis: 1. Zeugnis des Sachverständigen Helmut Scholz, zu laden über Gesellschaft für Umweltchemie mbH, Schwanthalerstr. 32, 80336 München
2. Zeugnis der [REDACTED] B [REDACTED]
3. Zeugnis der [REDACTED] V [REDACTED] wie vor

8. Bestritten wird auch die Behauptung, dass durch das Entfernen der Sockelleisten der PAK-haltige Kleber freigelegt worden wäre. Im Bereich der Dehnungsfugen war lediglich an ein paar Stellen schwarzer Kleber sichtbar, der mittlerweile durch die Probenentnahmen (Materialanalyse) weitgehend entfernt wurde.

Beweis: Foto im INUS-Bericht

Seite 3 K 3

Der krebserzeugende und als Gefahrstoff eingestufte Parkettkleber wurde am 12.10.2010 im Beisein und im Auftrag der Klägerin durch ihren Sachverständigen Dr. Busch im Wohnzimmer und im Schlafzimmer – keinen Meter vom Bett entfernt – freigelegt.

Beweis: 1. INUS-Bericht

Deckblatt, Seite 3 (Abs. 1), Seite 4 (Abs. 2), Seite 9 (Abs. 1) K 3

2. Fotos des von Herrn Dr. Busch aufgestemmtten Parketts

Anlage B 39

3. Zeugnis der G wie vor

4. Zeugnis des Dr. Dieter Busch, zu laden Seitzstr. 4, 80538 München

Die Entnahme der Parkettstücke fand im Anschluss an die Hausstaub- und Raumluftmessungen statt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich die bereits gemessene PAK-Belastung noch weiter erhöht hat. Diese Meinung vertritt auch Dr. Busch, der im Deckblatt seines Berichts von einer weiteren Messung abrät, da sich „erhöhte Werte ergeben“ könnten (K 3).

9. Im Schriftsatz vom 11.03.2011 behauptet die Klägerin (Seite 1, letzter Abs.): *„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.“*

Die Behauptung, die streitgegenständliche DHH würde nicht hinreichend gelüftet, wird bestritten (näheres hierzu in der gesonderten Stellungnahme zum Schriftsatz des Klägersvertreters vom 22.03.2011).

Wie schon mehrfach geschildert, war der seltsame Geruch bereits bei Mietbeginn vorhanden und ist als muffig und teilweise stechend zu bezeichnen. Der Teergeruch, auf den sich die Klägerseite permanent bezieht, wurde nicht plötzlich nach dem Einbau der neuen Fenster, sondern nach dem Verschieben einer Holzkiste bemerkt und entströmte dem Parkett, auf welchem die Kiste jahrelang gestanden hatte.

Beweis: Tonbandaufnahme von Dr. Busch beim Ortstermin am 12.10.2010

Bei der Begehung der Räume am 12.10.2010 fragte Dr. Busch die Beklagte zu 1) explizit danach, ob es nach Teer rieche. Die Beklagte berichtete über den von Raum zu Raum und von Tag zu Tag stets wechselnden muffigen Geruch. Sie erwähnte auch, dass es nach dem Entfernen der Matratze im Schlafzimmer extrem nach Desinfektionsmittel gerochen hatte. Ihre Vermutung, dieser Geruch könne durch »aufgestaute« chemische Stoffe verursacht worden sein, wurde von Dr. Busch belächelt.

Laut seines Rundstempels ist Dr. Busch speziell für Gerüche öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Es erstaunt daher, dass er weder für den Desinfektionsmittelgeruch noch für den steten Wechsel des Geruchs eine Erklärung hatte. Als Sachverständigem müsste ihm bekannt sein, dass eine Vielzahl chemischer Substanzen für den Geruch von Steinkohlenteerpech verantwortlich ist. Wie zwischenzeitliche Recherchen der Beklagten ergeben haben, zählen auch Phenole, Kresole, Xylenole sowie Stoffe der Thiol-Gruppe zu diesen geruchstypischen Substanzen. Der extreme Geruch im Schlafzimmer erklärt sich vermutlich dadurch, dass die im Steinkohlenteerpech enthaltenen Kresole auch Bestandteil vieler Desinfektionsmittel sind. Nur am Rande sei erwähnt, dass auch diese Stoffe toxisch sind.

Verwunderlich ist auch, dass Dr. Busch keinen Unterschied zwischen Teergeruch und dem laut GfU mit dem Parkettkleber assoziierten, teertypischen Geruch erkennen will (K 4, Seite 1, Abs. 4).

Teergeruch ist ein spezieller Geruch, den man z. B. von Teerarbeiten im Straßenbau kennt. Im Bericht (B 3, Seite 2, Abs. 3) der GfU wird jedoch ein teertypischer, mit dem Kleber assoziierter Geruch erwähnt. Teertypischer Geruch ist ein variabler Geruch, der von der Konzentration der Inhaltsstoffe sowie deren Flüchtigkeit bei wechselnden klimatischen Bedingungen abhängt.

Den teertypischen Geruch der streitgegenständlichen DHH bezeichnet Dr. Busch selbst als „*abgestanden und muffig*“ (K 3, Seite 2, Seitenende). Er ignoriert dabei jedoch, dass dieser muffige, von Raum zu Raum variierende Geruch u. a. durch den hohen Naphthalin-Gehalt des Parkettklebers hervorgerufen wird.

10. Laut § 138 (1) ZPO sind die Parteien bei ihrem Vorbringen zur Wahrheit verpflichtet. **Dieser Wahrheitspflicht kommt die Klägerseite – trotz besseren Wissens – nicht nach.**

Dies zeigt sich bereits in der fristlosen Kündigung, die sich unter anderem darauf stützt, dass die Beklagten „*Teile des Parkettbodens*“ entnommen hätten und verpflichtet werden sollen, diese Teile „*wieder zu verlegen*“.

Beweis: Fristlose Kündigung vom 13.12.2010

Seite 2, b) Listenpunkt 1 **K 2**

Der Klägervertreter Z wurde spätestens mit Schreiben des Münchner Mietervereins vom 22.12.2010 in Kenntnis gesetzt, dass die Parkettentnahme im Auftrag seiner Mandantin erfolgte.

Beweis: Schreiben des Mietervereins vom 22.12.2010

Anlage **B 41**

Dennoch wurde die Parkettentnahme den Beklagten erneut angelastet. Im Schriftsatz vom 11.03.2011 heißt es: „*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.*“

Beweis: Schriftsatz des Klägervertreters vom 11.03.2011

Seite 2, Punkt 2

Da dieser **erwiesenermaßen unwahre Sachvortrag** mit Schriftsatz vom 11.03.2011 bei Gericht eingereicht wurde, ist von versuchtem Prozessbetrug auszugehen. Zweck des Betrugsversuchs war, das Verschulden an der Schadstoffbelastung den Beklagten anzulasten. Desweiteren sollte der Eindruck erweckt werden, dass die Beklagten die streitgegenständliche DHH nicht pfleglich behandeln, sondern im Gegenteil – sogar beschädigen.

Nach herrschender Meinung beginnt der Versuch des Prozessbetruges bereits mit Einreichen eines wahrheitswidrigen Schriftsatzes, da das Gericht hierdurch getäuscht werden soll.

In der Urteilsbegründung (4 UF 76/01) vom 06.08.2002 schreibt das Oberlandesgericht Köln hierzu:

„Beim Prozeßbetrug wird das Merkmal der Täuschung bereits dadurch verwirklicht, daß der Schriftsatz mit bewußt unwahrem Parteivorbringen bei Gericht eingereicht wird und der Richter hiervon bestimmungsgemäß Kenntnis nehmen soll.“

11. Neben diesem Betrugsversuch hat die Klägerin mit Aussprechen der fristlosen Kündigung auch **gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen**.

Bereits am 05.10.2010 ließ die Klägerin durch ihren damaligen Rechtsanwalt Dr. Kroll verlautbaren, dass sie zum Austausch des schadstoffbelasteten Parkettbodens tendiere und bei den eventuell anstehenden Sanierungsarbeiten die Mitwirkung der Beklagten erwarte.

Beweis: Schreiben der Kanzlei Bestelmeyer vom 05.10.2010

Anlage **B 42**

Der Wille zur Mangelbeseitigung wurde am 21.10.2010 durch den Ortstermin mit der Klägerin, dem Bausachverständigen Herrn König sowie der Beklagten zu 1) konkretisiert. Bei diesem Termin wurde davon gesprochen, dass der PAK-haltige Klebstoff entfernt werden soll.

Beweis: Zeugnis des Werner König, wie vor

Diesem ersten, mit der Sanierung in Zusammenhang stehenden Ortstermin folgten Termine zur Einholung von Kostenvoranschlägen.

Ortstermin am 15.11.2010: Herr S [REDACTED]
Herr K [REDACTED]
Herr S [REDACTED]

Ortstermin am 22.11.2010: Herr S [REDACTED]
Mitarbeiter von B [REDACTED] (Bodenleger)

Ortstermin am 14.12.2010: Klägerin, Herr S [REDACTED] Beklagte zu 1) sowie
Herr K [REDACTED]
Herr B [REDACTED]
Herr K [REDACTED]
Herr B [REDACTED]
Herr K [REDACTED]

Beweis: 1. Schreiben der Kanzlei Bestelmeyer vom 06.12.2010
2. Foto vom 14.12.2010 mit Parkett auf dem Schreibtisch

Anlage **B 43**

1. Foto **K 6**

3. Zeugnis des [REDACTED]
4. Zeugnis des Herrn B [REDACTED]
5. Zeugnis des [REDACTED] K [REDACTED]

Der in den Schreiben der Kanzlei Bestelmeyer mehrfach geäußerte Sanierungswille, sowie die Handwerkertermine ließen die Beklagten im Glauben, dass die Klägerin den Mangel beheben lässt. **Besonders hervorzuheben ist hierbei der Ortstermin vom 14.12.2010, der nur einen Tag vor Zustellung der fristlosen Kündigung vom 13.12.2010 stattfand.** Bei diesem Termin wurde auch die im Zuge der Sanierung notwendige Möbeleinlagerung besprochen.

Beweis: Zeugnis des Thomas K [REDACTED] zu laden über [REDACTED]

Mittels all dieser Termine und Ankündigungen wurde die Bereitschaft zur Mangelbeseitigung vorgetäuscht, um so – ohne Erhebung einer Mangelbeseitigungsklage – abzuwarten, bis die fristlose Kündigung aufgrund angeblich ungerechtfertigter Mietrückstände ausgesprochen werden konnte. **Diese Vorgehensweise verstößt gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und ist somit sittenwidrig.**

12. Als sittenwidrig empfinden es die Beklagten auch, dass ihnen trotz mündlicher Absprache und vertraglicher Vereinbarung nun, nach Bekanntwerden der Schadstoffbelastung, die Renovierung und Instandhaltung der streitgegenständlichen Mietsache als Verschulden angelastet werden soll. Dieser Vorwurf gilt speziell vor dem Hintergrund, dass Mietvertragsklauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen unwirksam sind.

Da mittels § 18. 3. d) des Mietvertrags (K 1) die gesamte Instandhaltungspflicht auf die Mieter abgewälzt wurde, ist von der Unwirksamkeit dieser Klausel auszugehen. Selbiges gilt für § 12. 7. des Vertrags (BGH - VIII ZR 48/09).

Durch diese Vertragsklauseln wurden die Beklagten bereits benachteiligt. Nun versucht man auch noch, ihnen aufgrund der Durchführung dieser Arbeiten das Verschulden an der Schadstoffbelastung anzulasten.

Sofern das erkennende Gericht nicht ebenfalls die Meinung vertritt, dass die Beklagten die Schadstoffbelastung verschuldet haben, ist die Räumungsklage ablehnungsreif, da bei berechtigter Mietminderung eine Kündigung unzulässig ist (BGH - XII ZR 254/95, BVerfG - 1 BvR 1428/88).

Michael Bauer

Marion Stein