

24. September 2012/a

Landgericht München I
 - 14. Zivilkammer -
 80335 München



In Sachen

S [REDACTED]

./.

1. Stein
 2. Bauer

14 S 12138/12

erwidern wir auf die Berufung der Beklagten folgendes:

I.

Zum Sachverhalt

1. Die Beklagten wollten unbedingt das "süße, kleine Häuschen" anmieten und betonten immer wieder, daß sie Renovierungserfahrung hätten. Das war der Klägerin angenehm, jedoch keine Voraussetzung für den Abschluß des Mietvertrages.

Zwischen den Parteien war besprochen, daß die Beklagten das Parkett gem. § 12.7 des Mietvertrages durch eine Fachfirma renovieren und dreifach versiegeln lassen sollten. Die Beklagten haben die Arbeiten dann - laienhaft - selbst durchgeführt und den Boden nur zweimal versiegelt. Die Behauptung, die zweifache Versiegelung entspreche der im Mietvertrag geforderten Dreifachversiegelung, ist falsch.

Falsch ist auch, daß die Klägerin das Ergebnis der Renovierung gelobt habe. Gelobt hat die Klägerin bei der Besichtigung im Jahr 2010 nur das "schöne alte Eichenpar-

kett", nicht aber die Renovierung.

2. Die Behauptung, bereits zum Zeitpunkt der Anmietung habe es im Mietobjekt einen muffigen Geruch gegeben, trifft nicht zu. In dem Haus wohnte früher die Mutter der Klägerin. Sie starb mit 90 Jahren (nicht an Krebs). Im Haus gab es niemals einen muffigen oder seltsamen Geruch. Allerdings hielt die Mutter der Klägerin keinen Hund und sie pflegte das Haus regelmäßig zu putzen und zu lüften (was bei den Beklagten nicht der Fall war).

Beweis: Zeugnis des Herrn [REDACTED] zu laden [REDACTED]
[REDACTED]

3. Der von der Klägerin beauftragte Sachverständige Dr. Busch entnahm im Wohnzimmer und im Schlafzimmer jeweils ein Parkettbrettchen (ca. 8 cm x 20 cm) zur Untersuchung im Labor. Beide Öffnungen wurden von ihm sofort mit Alufolie dicht abgeklebt, so daß keineswegs mehr Schadstoffe in den Innenraum eindringen konnten als vor Beseitigung der beiden Parkettbrettchen.

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

4. Die Klägerin hat die Erneuerung des Parkettbodens niemals zugesichert. Wie ihr damaliger Rechtsanwalt Dr. Kroll am 05.10.2010 (B 42) mitteilte, tendierte die Klägerin zum Austausch der Bodenbelege - "sofern dies tatsächlich veranlaßt ist". Tatsächlich war aber - wie die Sachverständigen Dr. Busch und Prof. Dr. Stetter festgestellt haben - der Austausch der Bodenbelege nicht notwendig. Die Behauptung der Beklagten, man habe sie bewußt in Glauben gelassen, daß "die Sanierung der DHH in kürze in Angriff genommen würde", ist nicht zutreffend. Die Klägerin hatte sehr deutlich gemacht, daß sie den von den Beklagten geforder-

ten Austausch des Parketts nur dann vornehmen werde, wenn das erforderlich sei. Wenn die Beklagten die fristlose Kündigung vom 14.12.2010 als "rechtsmißbräuchlich und geradezu menschenverachtend" bezeichnen, dann ist das schon arg übertrieben. Denn schließlich hatten die Beklagten ja zwei Monatsmieten nicht bezahlt!

5. Das Abmahnungsschreiben der Klägerin vom 13.12.2010 betraf die Entfernung der Sockelleisten des Parkettbodens durch die Beklagten. Die Sockelleisten wurden nicht durch den Sachverständigen Dr. Busch entfernt, sondern durch die Beklagten.

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

Durch die Entfernung der Sockelleisten gelangten mit Sicherheit Schadstoffe in den Innenraum. Anders verhielt es sich mit der Entfernung der beiden kleinen Parkettstückchen durch den Sachverständigen Dr. Busch. Denn die dadurch geschaffenen Lücken im Boden wurden ja mit Alufolie abgedichtet.

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

Am 15.11.2010 gab der Sohn der Klägerin die beiden Parkettstücke, die der Sachverständige Dr. Busch entnommen hatte, bei der Beklagten zu 1. ab, damit die Brettchen wieder in den Boden eingefügt werden konnten. Beim nächsten Besichtigungstermin am 22.10.2010 fragte der Sohn der Klägerin Frau Stein, was aus den Holzteilen - die nicht eingefügt waren - geworden sei und erhielt die Antwort: "Die Teile sind weg." Da die Feder der Parkettstücke beim Ausbau beschädigt worden sei hätte man die Brettchen ohnehin nicht mehr einbauen können.

Beweis: Zeugnis des Herrn [REDACTED]
wie vor.

6. Beim ersten Begehungstermin mit dem Sachverständigen Prof. Dr. Stetter am 01.08.2011 war der Bodenleger [REDACTED] anwesend und die weitere Vorgehensweise wurde mit dem Sachverständigen besprochen. Vor diesem Termin hatten die Beklagten das Haus zehn Monate lang nicht mehr gelüftet. Der Sachverständige bat darum, das Haus mindestens 15 Minuten lang quer zu lüften. Der Beklagte zu 2. lüftete tatsächlich 15 Minuten, keine Minute länger. Dem Wunsch des Sachverständigen, die Sockelleisten wieder anzubringen, widersetzten sich die Beklagten zunächst. Am 05.08.2011 wurden dann durch den Bodenleger [REDACTED] die alten Sockelleisten montiert und die entnommenen Parkettstücke eingefügt.

Beweis: 1. Sachverständiges Zeugnis des Herrn
Dr. Dieter Busch, wie vor;
2. Zeugnis des Herrn [REDACTED]
zu laden [REDACTED]
[REDACTED]

Durch die Beseitigung der Sockelleisten öffneten die Beklagten im Wohnzimmer und im Schlafzimmer Teile des Bodens, deren Fläche ein Mehrfaches der Fläche ausmachten, die durch den Ausbau der zwei kleinen Parkettstücke durch den Sachverständigen Dr. Busch geöffnet wurde. Die ca. 2,5 cm breiten Sockelleisten im Wohnzimmer hatten eine Gesamtlänge von 18 m; die Sockelleisten im Schlafzimmer eine Gesamtlänge von ca. 12 m.

Beweis: Einholung eines Sachverständigen-
gutachtens.

7. Unstreitig ist, daß die Beklagten trotz Abmahnung der Klägerin seit 2010 keinen Winterdienst mehr erledigten und dadurch gegen eine wichtige Vertragspflicht permanent verstießen. An diesem Vertragsverstoß änderte sich auch

nichts daran, daß die Klägerin - notgedrungen - den Winterdienst anderweitig in Auftrag gab.

8. Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, daß die Beklagten die Heizung in den Wintern 2010/2011 und 2011/2012 auf Frostschutz einstellten und daß diese Einstellung gemäß der Bedienungsanleitung und den Empfehlungen der Zeugen M [REDACTED] und J [REDACTED] zutreffend war. Der Zeuge M [REDACTED] hat der Klägerin erklärt, jedes Kind wisse, daß an einer Heizungsanlage Schäden entstehen können, wenn bei großer Kälte nicht ausreichend geheizt werde. Bei großer Kälte müsse eine Heizungsanlage regelmäßig in kurzen Abständen - nicht nur jeden Monat - kontrolliert werden.

Beweis: Zeugnis des Herrn [REDACTED]
b.b.

Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, daß die Beklagten mindestens einmal monatlich den Brenner 15 Minuten "gezielt laufen" ließen und daß dadurch ein fehlerhaftes Gasgemisch verhindert wurde. Bestritten wird auch, daß der Brenner letztmals am 18.01.2012 angestellt wurde. Dieser Vortrag ist im übrigen verspätet. Verspätet und unzutreffend ist auch die Behauptung, die Beklagte zu 1. habe bei dem Telefongespräch mit Rechtsanwalt Dr. Matthias Zillich am 06.02.2012 vorgeschlagen, eine Firma für die regelmäßige Kontrolle der Heizungsanlage zu beauftragen.

Beweis: Zeugnis des Rechtsanwalts Dr.
Matthias Zillich, zu laden Maximiliansplatz 12 b, 80333 München.

Abgesehen davon wäre die Kontrolle der Heizungsanlage durch eine Firma schon deswegen nicht möglich gewesen, weil die Beklagten sich weigerten, der Klägerin einen Schlüssel für das Anwesen auszuhändigen.

Soweit die Beklagten geltend machen, man habe sie nicht

rechtzeitig darüber informiert, daß bei kalter Temperatur kurze Kontrollintervalle angeraten seien, verweisen wir auf unser Schreiben vom 21.11.2011 (K 10): Damals hatten wir die Beklagten ausdrücklich aufgefordert, "das Haus ordnungsgemäß zu beheizen" und wir hatten darauf hingewiesen, daß die Beklagten für Schäden wegen mangelnder Heizung ersatzpflichtig seien.

9. Wir haben die Anlagen B 67 und B 68 nicht erhalten und **bitten** um Nachreichung dieser Anlagen.

Wir gehen davon aus, daß die Beklagten weder das Umweltbundesamt, noch das Gesundheitsreferat der Landeshauptstadt München, noch die Gesellschaft für Umweltchemie und das Bremer Umweltinstitut darüber informiert haben, wie die hohen Raumlufkonzentrationen von Naphthalin zustande gekommen sind, nämlich durch das jahrelange Unterlassen der ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung des Hauses.

II.

Zur Rechtslage: Schadstoffbelastung

Die Beklagten beanstanden die Entscheidung des Amtsgerichts auf vielen, vielen Seiten, befassen sich aber mit dem Ergebnis der Beweisaufnahme in erster Instanz nur am Rande. Insbesondere erwähnen sie nicht das, was der Sachverständige Prof. Dr. Stetter in seinem Gutachten (S. 42) abschließend festgestellt hat:

- Es gibt im Mietobjekt keine über die Richtwerte hinausgehende PAK-Belastung und kein Gesundheitsrisiko durch PAK.
- Die erhöhte Raumlufkonzentration von Naphthalin beruht im wesentlichen auf der unzureichenden Lüftung der Räume sowie auf den ungewöhnlich hohen Temperaturen zum Meßzeitpunkt.

Das bedeutet: Wegen der angeblichen PAK-Belastung sind die Beklagten zur Minderung **nicht** berechtigt. Wegen der unstreitig

vorliegenden, erhöhten Raumluftkonzentration von Naphthalin sind die Beklagten gleichfalls zur Minderung **nicht** berechtigt, weil es sich dabei nicht um einen Mangel der Mietsache handelt, sondern um eine Beeinträchtigung, die im wesentlichen darauf beruht, daß die Beklagten das Mietobjekt seit Jahr und Tag leerstehen lassen und nicht ordnungsgemäß belüften, obwohl sie nach der Haus- und Grundstücksordnung zum Mietvertrag (K 1) dazu verpflichtet sind, ausreichend zu lüften. Mit diesen Gesichtspunkten, die vom Amtsgericht zutreffend als entscheidend angesehen wurden, befaßt sich die Berufung der Beklagten überhaupt nicht.

1. Es kann keine Rede davon sein, daß das Amtsgericht die von den Schadstoffen theoretisch ausgehende Gesundheitsgefahr außer Acht gelassen habe.

Das Amtsgericht hat über die von den Beklagten geltend gemachte Gesundheitsgefahr Beweis erhoben und sich richtig-erweise dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens angeschlossen: Es hat in dem Mietobjekt bis zur Bearbeitung des Parketts durch die Beklagten selbst keinerlei Gesundheitsgefahr durch Schadstoffe gegeben und es würde auch jetzt und in Zukunft keine Gesundheitsgefahr geben, wenn das Haus bewohnt, der Parkettboden mit Sockelleisten versehen und das Haus ordnungsgemäß beheizt und belüftet würde.

Beweis: Vernehmung des Sachverständigen
Prof. Dr. Stetter.

2. Die gesamten Ausführungen der Beklagten über Richtwerte und deren Überschreitung liegen völlig neben der Sache, weil die Beklagten theoretisch argumentieren ohne auch nur ansatzweise auf die tatsächliche Situation im Mietobjekt und auf die Darlegungen des gerichtlichen Sachverständigen einzugehen.
3. Das Amtsgericht war auch nicht dazu verpflichtet, den

Sachverständigen Prof. Dr. Stetter zur Beantwortung der Zusatzfragen der Beklagten im Schriftsatz vom 26.04.2012 anzuhören.

- a) Es ist richtig, daß der Sachverständige auf Seite 38 seines Gutachtens ausführte, die Naphthalin-Raumluftkonzentration rühre zu einem Teil von Parkettklebstoff her. Im Absatz zuvor hat der Sachverständige andere, mögliche Ursachen aufgezählt und im Satz danach hat er verständlich dargelegt, daß ein wesentlicher Teil der Naphthalin-Raumluftkonzentration auf die mangelhafte Lüftung seit einem Jahr zurückzuführen sei. Diese Frage der Beklagten wurde also im Gutachten bereits vollständig beantwortet.
 - b) Die weitere Frage, weshalb der Sachverständige nicht umfangreichere Lüftungen vorgeschrieben habe, wurde vom Amtsgericht zutreffend als nicht entscheidungserheblich behandelt. Es geht um eine bestimmte Schadstoffkonzentration und nicht um die Frage, weshalb die Konzentration an einem bestimmten Tag gemessen wurde.
 - c) Der Sachverständige hat dargelegt, daß besonders hohe Temperaturen zu einer Erhöhung der Naphthalin-Werte führen können. Im Umkehrschluß daraus ergibt sich, daß bei niedrigen Temperaturen niedrigere Naphthalinwerte gemessen werden.
 - d) Eine Stellungnahme zum Schreiben des Bremer Umweltinstituts vom 15.10.2011 erübrigte sich schon deswegen, weil das Bremer Umweltinstitut ganz theoretische, nicht auf den Fall bezogene Ausführungen gemacht hat, die für die Entscheidung des Prozesses keine Bedeutung hatten.
4. Daß sich das Amtsgericht an der Rechtsprechung zum Schimmelbefall einer Wohnung orientiert hat, ist letztlich

unerheblich. Denn das Amtsgericht hat zugunsten der Beklagten eine Minderungsquote von 30 % für angemessen gehalten und das auch nachvollziehbar begründet. Die Auffassung der Beklagten, eine Minderung von 100 % sei angemessen, trifft keineswegs zu. Denn der Sachverständige Prof. Dr. Stetter hat nur eine **theoretische** Gesundheitsgefährdung bejaht und diese theoretische Gesundheitsgefährdung hätten die Beklagten problemlos ausschalten können, wenn sie das Mietobjekt entsprechend ihren vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß gelüftet hätten. Dabei geht es natürlich nicht um ein "ständiges, durchgehendes Lüften", wohl aber um ein regelmäßiges Lüften, das aber im vorliegenden Fall jahrelang nicht stattfand.

5. Die angeblichen Gesundheitsbeschwerden der Beklagten zu 1. mußte das Amtsgericht nicht berücksichtigen, weil in keiner Weise nachgewiesen wurde, daß diese Beschwerden auf eine erhöhte Naphthalinkonzentration zurückzuführen sind.
6. Die Beklagten meinen, es könne ihnen nicht vorgeworfen werden, daß der Sachverständige Prof. Dr. Stetter die Lüftung, die vor seinen Messungen stattfand, für unzureichend hielt. Dabei übersehen die Beklagten folgendes: Der Sachverständige hat nicht die angeordnete Lüftung vor seinen Messungen für unzureichend gehalten, sondern die (nicht stattgefundene) regelmäßige Lüftung innerhalb des Jahres vor den Messungen.

III.

Fehlendes Verschulden?

1. Die Beklagten meinen, sie befänden sich mangels Verschuldens selbst dann nicht in Verzug, wenn sie nicht zu einer 100 %-igen Minderung berechtigt seien. Denn sie hätten sich nach Feststellung der Schadstoffbelastung hinsichtlich der Berechtigung zu einer Minderung bei der Gesellschaft für Umweltchemie, beim Mieterverein und bei Rechtsanwalt Ritzinger abgesichert. Der Mieterverein und Rechts-

anwalt Ritzinger seien von einer Berechtigung zur vollständigen Minderung ausgegangen.

Spätestens seit Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen Dr. Busch hätten den Beklagten aber Zweifel über die Berechtigung einer 100 %-igen Minderung kommen müssen; allerspätestens aber nach Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter. Dieses Gutachten stammt vom 09.03.2011. Inzwischen sind 1 ½ Jahre verstrichen und die Beklagten mindern weiterhin zu 100 %. Daß sie insoweit schuldhaft in Verzug geraten sind, liegt auf der Hand. Denn der gerichtliche Sachverständige hat eben festgestellt, daß ein wesentlicher Grund für die Naphthalinkonzentration die mangelhafte Belüftung des Hauses durch die Beklagten sei.

2. Die Beklagten halten es für "*nicht nachvollziehbar*", daß das Amtsgericht ausführt, durch die Sachverständigen Gutachten seien den Beklagten "*Warnsignale*" vermittelt worden. Aufgrund dieser Warnsignale hätten die Beklagten nicht zu 100 % mindern dürfen.

Die Beklagten wußten spätestens aus dem Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter, daß keine gesundheits-schädliche PAK-Belastung in den Räumen herrschte und sie wußten außerdem, daß die Naphthalin-Belastung im wesentlichen auf eine unzureichende Lüftung der Räume zurückzuführen war. Also hätte es sich den Beklagten aufdrängen müssen, daß die gesundheitsgefährdende Naphthalin-Konzentration durch laufendes, ordnungsgemäßes Lüften zu beseitigen sei, so daß allenfalls noch eine geringfügige - keineswegs aber eine vollständige - Minderung angemessen sein konnte.

3. Die Beklagten machen geltend, sie seien zur Zurückhaltung des gesamten Mietzinses deswegen berechtigt, weil die Räume "*für den Gebrauch völlig untauglich*" seien. Das ist nicht richtig.

Zum einen ist das Mietobjekt nicht "völlig untauglich". Es wäre sogar völlig tauglich, wenn die Beklagten es laufend lüften würden, wozu sie verpflichtet sind.

Im übrigen benützen die Beklagten das Haus nach wie vor zumindest als Lagerraum. Mit Schriftsatz vom 21.08.2012 haben sie vorgetragen, ihre persönlichen Gegenstände und Möbel befänden sich überwiegend noch in dem Haus. Wenn aber die Beklagten das Haus für die Aufbewahrung ihrer Möbel und persönlichen Gegenstände weiterhin benützen, dann schulden sie dafür selbstverständlich eine Vergütung, wobei man sich allenfalls über die Höhe der angemessenen Vergütung streiten könnte. Jedoch kommt es auch darauf nicht entscheidend an. Gegenstand der Zahlungsklage der Klägerin sind die Mietrückstände bis einschließlich März 2012. In der Folgezeit haben die Beklagten weiterhin überhaupt nichts bezahlt und befinden sich somit mit Mieten und Nebenkosten für die Monate April 2012 bis September 2012 in Verzug, also für sechs weitere Monate. Auf diesen Zahlungsverzug wird die Räumungsklage von der Klägerin **hilfsweise** gestützt. Selbst wenn die Beklagten - wie nicht - zu einer Mietzinsminderung von 90 % berechtigt wären, wäre die Räumungsklage begründet. Denn seit der totalen Zahlungseinstellung vor 23 Monaten wären die Beklagten auch unter Berücksichtigung eines Minderungsrechtes von 90 % mit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug. Tatsächlich würde sich aber der angemessene Mietzins allein für die Nutzung des Hauses als Lagerraum auf mindestens 30 % des vereinbarten Mietzinses belaufen.

Beweis: Einholung eines Sachverständigen-
gutachtens.

IV.

Hilfsweise: weitere Kündigungsgründe

Das Amtsgericht hat zutreffend ausgeführt, daß die Räumungsklage wegen des Zahlungsverzugs der Beklagten begründet sei.

Deswegen ist nur hilfsweise darauf hinzuweisen, daß die Klägerin ihre fristlose Kündigung auch auf § 543 II Ziff. 2 BGB stützen kann. Denn die Beklagten haben die Rechte der Klägerin in erheblichem Maße verletzt, weil sie das Mietobjekt durch Vernachlässigung der geschuldeten Sorgfalt erheblich gefährdet haben. Und sie haben sie im übrigen gegenüber der Klägerin schuldhaft so verhalten, daß der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Beklagten nicht zugemutet werden kann, § 543 I BGB.

1. Die Beklagten haben selbst für eine Ausbreitung von Naphthalin im Haus gesorgt. Sie haben die Sockelleisten des Parkettfußbodens entfernt und nicht wieder angebracht. Sie sind aus dem Haus ausgezogen ohne Sorge dafür zu tragen, daß das Haus regelmäßig hinreichend gelüftet wird.
2. Die Beklagten haben nach ihrem Auszug das Haus nicht mehr beheizt und dadurch einen erheblichen Schaden an der Heizungsanlage verursacht.
3. Die Beklagten haben ihre vertragliche Räum- und Streupflicht im Winter 2011/2012 nicht mehr erfüllt.
4. Die Beklagten haben ihre Verpflichtung zur Pflege des Gartens seit ihrem Auszug nicht mehr erfüllt.
5. Die Beklagten haben das Mietobjekt vertragswidrig gewerblich genutzt und sie haben ohne Zustimmung der Klägerin wesentliche, bauliche Veränderungen im Mietobjekt vorgenommen.

Insgesamt haben die Beklagten sich seit ihrem Auszug nicht mehr um das Haus gekümmert. Sie haben auch verhindert, daß die Klägerin das Haus kontrollieren konnte, in dem sie sich weigerten, der Klägerin einen Schlüssel zum Haus auszuhändigen. Die von den Beklagten nicht mehr bezahlten Mieten und Nebenkosten belaufen sich inzwischen auf insgesamt € 27.409,67. Die Beklagten blockieren den von der Klägerin gewünschten Verkauf

des Anwesens, in dem sie Kaufinteressenten trotz vereinbarter Termine vor der Haustüre warten lassen, indem sie sich weigern, das Haus vor der Besichtigung durch Kaufinteressenten lüften zu lassen. Letztlich ist nicht zu übersehen, daß es den Beklagten vordringlich darum zu gehen scheint, der Klägerin möglichst hohen Schaden zuzufügen. Die Beklagten machen selbst geltend, daß sie die Kosten des Rechtsstreits nicht tragen könnten. Dem muß die Klägerin entnehmen, daß für sie keine Möglichkeit bestehen dürfte, ihre begründeten Zahlungsansprüche bei den Beklagten zu realisieren. Denn die Beklagten dürften zahlungsunfähig sein. Daß sie dennoch nicht dazu bereit sind, ihre verbissene Blockadehaltung aufzugeben, kann man schwer nachvollziehen.

Wie dem auch sei: Betrachtet man das Verhalten der Beklagten gegenüber der Klägerin insgesamt, dann ergibt sich jedenfalls unabhängig von Einzelbewertungen, daß es der Klägerin unzumutbar ist, das Mietverhältnis mit den Beklagten fortzusetzen.

Die Berufung der Beklagten muß deswegen zurückgewiesen werden.

gez. 

Rechtsanwalt