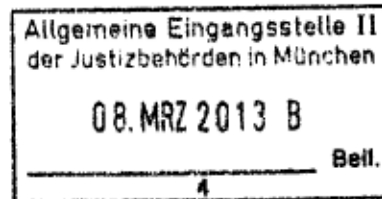




8. März 2013/a

Amtsgericht München
 - Mietgericht -
 80335 München



In Sachen

S [redacted]

./.

1. Stein
2. Bauer

454 C 31421/12

überreichen wir in Fotokopie das Endurteil des Amtsgerichts München vom 06.12.2012 - 14 S 12138/12.

Mit diesem Urteil hat das Landgericht München I entschieden, daß das Amtsgericht die Beklagten zu Recht zur Räumung der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte verurteilt hatte. Ferner wurde vom Landgericht auf Seite 9 seines Urteils ausgeführt, daß eine Minderungsquote zwischen 10 % und 15 % angemessen sei.

Im übrigen ist die Klägerin der Auffassung, daß der Rechtsstreit für eine Endentscheidung im Sinne der Klage reif ist. Das hat folgende Gründe:

1. Daß die Beklagten für die streitige Zeit keine Nutzungsentschädigung an die Klägerin bezahlt haben, ist unstrittig.
2. Die Beklagten haben in ihrem Schriftsatz vom 14.01.2013 einen Mangel (gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung) geltend gemacht, der durch einen krebserzeugenden Parkett-

kleber verursacht worden sein soll. Nun verhält es allerdings so, daß in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg hunderttausende von Parkettböden mit eben demselben Parkettkleber verlegt wurden und daß durch diesen Parkettkleber keine gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung verursacht wird, wenn der Kleber durch den Parkettboden abgedeckt ist und wenn die Räume "normal" bewohnt, beheizt und belüftet werden. So auch hier: Die schädlichen Ausdünstungen des Parkettklebers konnten nur deswegen in die Raumluft gelangen, weil die Beklagten die Sockelleisten des Bodens entfernt hatten. Die Konzentration von Naphthalin in der Raumluft konnte nur deswegen stark ansteigen, weil die Beklagten seit weit über zwei Jahren das Haus leerstehen ließen und nicht mehr belüfteten und beheizten.

Zum Beweis hierfür überreichen wir das im Parallelverfahren 432 C 487/11 vom Amtsgericht München eingeholte Sachverständigengutachten des Herrn Prof. Dr. Karl Stetter vom 09.03.2012 und das Protokoll des Landgerichts München I vom 06.12.2012 über die Einvernahme des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter im Berufungsverfahren 14 S 12138/12. Am 06.12.2012 wurde der Sachverständige von den Beklagten und ihrem Prozeßbevollmächtigten über drei Stunden lang intensiv befragt. Das Ergebnis seiner Befragung wurde vom Landgericht München I in seinem Berufungsurteil vom 10.12.2012 übernommen: Das Anwesen war keineswegs völlig unbewohnbar. Den Beklagten stand nur eine Minderung zwischen 10 % und 15 % zu. Hätten die Beklagten das Mietobjekt regelmäßig gelüftet, dann hätten sich die Schadstoffbelastung und der Mangel nicht negativ ausgewirkt.

Das Gericht kann sowohl das Sachverständigengutachten des Herrn Prof. Dr. Stetter als auch das Protokoll über seine Einvernahme vor dem Landgericht München I gem. § 411 a ZPO als Beweismittel verwerten. Die Zustimmung der Beklagten hierzu ist nicht erforderlich (Zöller, Rz. 6 d zu § 402 ZPO). Dies gilt um so mehr als die Beklagten in der Berufungsverhandlung am 06.12.2012 hinreichend Gelegenheit

hatten, dem gerichtlichen Sachverständigen alle nur erdenklichen Fragen zu stellen.

Kann somit das Gericht die im vorangegangenen Räumungsprozeß erhobenen Beweise auch im vorliegenden Verfahren als Beweismittel verwerten, erübrigt sich die Einholung eines neuen Sachverständigengutachtens; der Rechtsstreit ist entscheidungsreif.

3. Das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung am 07.03.2013 erwogen, ein neues Sachverständigengutachten einzuholen. Das wäre indessen aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll:
 - a) Ein Sachverständiger kann immer nur den **gegenwärtigen** Zustand messen. Im vorliegenden Verfahren streiten die Parteien um den Anspruch der Klägerin auf Zahlung von Nutzungsentschädigung im Zeitraum April 2012 bis Dezember 2012. Wie die Schadstoffkonzentration der Raumluft in diesem Zeitraum war, kann durch eine aktuelle Messung nicht mehr festgestellt werden. Denn seit der Zwangsräumung des Anwesens haben sich die Verhältnisse im Haus längst entscheidend geändert. Die Klägerin hat - im Gegensatz zu den Beklagten - für starke Belüftung des Hauses gesorgt.
 - b) Die Konzentration der Schadstoffbelastung im Haus ist auch von der jeweiligen Temperatur abhängig. Die Temperatur ändert sich ständig.
 - c) Ein neues Gutachten ist auch deswegen völlig unnötig, weil aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter feststeht, daß die überhöhte Naphthalin-Konzentration in der Raumluft durch vernünftiges Lüften und Heizen und bewohnen des Hauses verhindert worden wäre.


Man darf auch eines nicht übersehen: Seit die Beklagten - vor über zwei Jahren! - aus dem Haus ausgezogen sind, geht es ihnen nicht mehr darum, die Zustände im Haus zu verbessern, sondern ausschließlich um die Schädigung der Klägerin. Sonst hätten sie das nach ihrer Meinung unwohnbare Anwesen der Klägerin zurückgegeben und nicht jahrelang blockiert und herunterkommen lassen. Der Antrag auf Einholung eines neuen Sachverständigengutachtens soll auch nur der Schädigung der Klägerin dienen. Die Beklagten meinen, sie könnten die Klägerin an der Nutzung des Anwesens dadurch hindern, daß sie den Prozeß noch möglichst lange hinausziehen. Wir **bitten** das Gericht, diese Absicht der Beklagten zu durchkreuzen und auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zu entscheiden.

Dies um so mehr als der BGH in seinem bereits vorgelegten Beschluß vom 15.01.2013 ganz klar auf folgendes hingewiesen hat:

"Diese tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts weist keinen Rechtsfehler auf. Insbesondere hat das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit der Mietsache nicht die Beweislast verkannt. Aus Rechtsgründen ist es gleichfalls nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter zur Schadstoffbelastung für genügend erachtet und deshalb den Antrag der Beklagten auf Einholung eines weiteren Gutachtens eines medizinischen Sachverständigen abgelehnt hat. Das Berufungsgericht hat daher zu Recht angenommen, daß die auf Zahlungsverzug der Beklagten gestützte fristlose Kündigung der Klägerin wirksam ist und die Beklagten mithin zur Räumung der von ihnen angemieteten Doppelhaushälfte verpflichtet sind."

Dem ist nichts hinzuzufügen. Wenn nach Ansicht des BGH die vom Amtsgericht und vom Landgericht im Räumungsprozeß erhobenen Beweise für ein Räumungsurteil ausreichen und

weitere Beweiserhebungen nicht erforderlich waren, dann
reichen diese Beweise auch für das vorliegende Verfahren
aus.

gez. 
Rechtsanwalt

Abschrift beglaubigt

