

Marion Stein & Michael Bauer



Vorab per Fax – Bitte sofort vorlegen – eilt sehr.

Amtsgericht München
80315 München

16.05.2013

Az.: 454 C 31421/12

In Sachen S [REDACTED] ./.
1) Stein
2) Bauer

teilen die Beklagten mit, dass sie am gestrigen Nachmittag (15.05.2013) erfahren haben, dass die Kanzlei G [REDACTED] ohne Zahlung eines erneuten Kostenvorschusses in Höhe von 1.700,00 EUR nicht weiter tätig wird. Die Zahlung dieses Betrags ist den Beklagten aufgrund der im PKH-Antrag dargelegten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht möglich.

Da seitens der Kanzlei G [REDACTED] bisher nicht in erforderlicher Weise vorgetragen wurde, bitten die Beklagten darum, den Verhandlungstermin am 23.05.2013 auf einen späteren Termin zu verschieben, damit ihnen die Möglichkeit gegeben wird, selbst substantiierter vorzutragen. Sollte eine Terminverschiebung nicht möglich sei, bitten die Beklagten darum, im Termin (23.05.2013) vortragen zu dürfen.

Vorab teilen die Beklagten folgendes mit:

1. Die Mietsache war während der gesamten Mietzeit mangelhaft, da von dem verwendeten und unter die Gefahrstoffverordnung fallenden Teerkleber eine erhebliche Schadstoffbelastung ausgeht. Diese erhebliche Schadstoffbelastung mit krebserzeugenden, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) geht aus den Untersuchungsberichten der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU) vom 16.09.2010 und 28.10.2010, sowie aus der gutachterlichen Stellungnahme des Bremer Umweltinstituts (BUI) vom 15.10.2011 hervor. **Die diesen Gutachten zugrundeliegenden Messungen fanden zu einem Zeitpunkt statt, als die Mietsache noch in üblicher Weise bewohnt und gelüftet wurde.**

Beweis: 1. Untersuchungsbericht der GfU v. 16.09.2010
2. Untersuchungsbericht der GfU v. 28.10.2010

wird nachgereicht
wird nachgereicht

3. Gutachterliche Stellungnahme des BUI v. 15.10.2011 wird nachgereicht

4. Sachverständigengutachten

Zitat aus dem Untersuchungsbericht der GfU vom 16.09.2010 (Seite 2):

*„In der untersuchten Materialprobe (Parkettkleber) konnten in hohen Konzentrationen polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen werden. Der **Summenwert** der 16 gemäß EPA bestimmten **PAK** liegt mit **83.200 mg/kg** in einem Bereich, der als **sehr hoch belastet** eingestuft werden kann und eindeutig daraufhinweist, dass die Probe relevante Teerölbeimischungen enthält.*

*Als Leitparameter für die Beurteilung von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in teerölhaltigen Produkten wird in der Regel das als krebserzeugend eingestufte **Benzo(a)pyren (BaP)** herangezogen, welches mit einem Gehalt von **4.020 mg/kg** nachgewiesen wurde. Der **Grenzwert** zur Einstufung der Kleberprobe als krebserzeugenden Stoff gemäß der Gefahrstoffverordnung in Höhe von 50 mg/kg Benzo(a)pyren pro Kilogramm (50 mg/kg) wird somit **deutlich überschritten.**“*

Zitat aus dem Untersuchungsbericht der GfU vom 28.10.2010 (Seite 4):

„Insgesamt belegen die hier vorgefundenen Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Raumluft sowie im Hausstaub, dass die im Kleber nachweisbaren krebserzeugenden Teerinhaltsstoffe auch in den bewohnten Innenraum freigesetzt werden, und nicht nur zu einer erheblichen und nicht zumutbaren Geruchsbelästigung beitragen, sondern auch zu einer nicht tolerierbaren Exposition gegenüber krebserzeugenden Teerinhaltsstoffen führen. Hieraus ist ein konkreter Handlungs- und Interventionsbedarf abzuleiten. Auf eine bestimmungsgemäße Nutzung als Schlafraum sollte aus innenraumhygienischer Sicht verzichtet werden.“

Zitat aus der gutachterlichen Stellungnahme des BUI v. 15.10.2011 (Seite 8):

„Bei einer Überschreitung des Summen-KE wird ein relevantes zusätzliches gesundheitliches Risiko angenommen. Es sollte eine Aussetzung der Nutzung des betreffenden Raumes erfolgen. Eine Sanierung wird vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig betrachtet.“

2. Nach Zustellung des Untersuchungsberichtes der GfU vom 16.09.2010 wurde die Klägerin umgehend schriftlich über den Mangel in Kenntnis gesetzt und mehrfach unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung aufgefordert.

Beweis:

1. Schreiben der Beklagten v. 21.09.2010	wird nachgereicht
2. Schreiben des Mietervereins v. 23.09.2010	wird nachgereicht
3. Schreiben des Mietervereins v. 28.09.2010	wird nachgereicht
4. Schreiben des Mietervereins v. 30.11.2010	wird nachgereicht

3. Die Klägerin ließ im Anschluss an die Messungen ihres Privatgutachters am 12.10.2010 durch diesen das Parkett im Wohnzimmer und Schafzimmer aufstemmen. Durch diese Maßnahme wurde der krebserzeugende und unter die Gefahrstoffverordnung fallende Teerkleber freigelegt und damit der Mangel weiter vertieft.

Beweis: 1. Anschreiben INUS v. 27.10.2010 wird nachgereicht
2. Fotos des aufgestemmtten Parketts wird nachgereicht
3. **Sachverständigengutachten**

4. Aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastung, der weiteren Vertiefung des Mangels, den bereits eingetretenen gesundheitlichen Auswirkungen, sowie aufgrund sachkundigen Rates haben die Beklagten zum gesundheitlichen Selbstschutz die Wohnnutzung – vermeintlich vorübergehend – eingestellt.

Beweis: 1. Gesundheitliche Auswirkungen der Schadstoffbelastung wird nachgereicht
2. Aussagen der kontaktierten Sachkundigen wird nachgereicht
3. E-Mail des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit wird nachgereicht

Die Mietsache wurde weiterhin in regelmäßigen Abständen (meist wöchentlich) aufgesucht und hierbei auch belüftet.

Beweis: 1. Aufstellung der Fahrten nach München wird nachgereicht
2. Eidesstattliche Versicherung wird nachgereicht
3. Parteieinvernahme

5. Auf Anraten des Münchner Mietervereins, der Mietberatung der Landeshauptstadt München sowie anwaltlichen Rat seitens der Kanzleien Fingerhut und Honsell & Niemöller wurde die Miete in unbestrittener Höhe gemindert.

Hinweis: Die Mietminderung wurde nicht auf Basis der Gesamtmiete vorgenommen, da die Kosten für Strom/Gas/Wasser während der gesamten Mietzeit direkt über den jeweiligen Anbieter abgerechnet wurden.

6. Nachdem die Klägerin anfänglich zugesichert hatte, den Mangel beseitigen zu lassen und diesbezüglich mehrfach vorbereitende Handwerkertermine durchgeführt wurden, ließ die Klägerin den Beklagten völlig unerwartet am 15.12.2010 die fristlose Kündigung zustellen und erhob am 10.01.2011 Räumungs- und Zahlungsklage.

Im Zuge des Gerichtsverfahrens ermittelte der Gerichtsgutachter Stetter in der Raumluft aller gemessenen Räumen eine massive Überschreitung des Richtwertes II (RW II – Gefahrenwert) für den Schadstoff Naphthalin. Die festgestellten Schadstoffwerte indizieren die Unbewohnbarkeit der Mietsache.

Beweis: 1. Dr. Sagunski in Fachzeitschrift "Umweltmedizin in Forschung und Praxis" wird nachgereicht
2. **Sachverständigengutachten**

Da als Schadstoffquelle der Teerkleber unstreitig feststeht, hat die Klägerin aufgrund der unterlassenen Mangelbeseitigung diese Schadstoffbelastung zu vertreten.

7. Während der Unbewohnbarkeit ist die Tauglichkeit der Mietsache aufgehoben und der Mieter per Gesetz von der Mietzahlung befreit (§ 536 BGB).

Laut Prof. Dr. Moriske, Direktor im Umweltbundesamt, ist ab einer Naphthalin-Belastung in Höhe von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eine Sanierung der Räume unvermeidlich (bereits bei der GfU-Messung am 08.10.2010 wurde eine Naphthalin-Belastung in Höhe von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ festgestellt). Auch das Gesundheitsreferat der Landeshauptstadt München vertritt die Ansicht, dass bei einer derartigen Schadstoffbelastung die Schadstoffquelle zu beseitigen ist und Nutzungseinschränkungen (z.B. Aufsuchen unbelasteter Räume) erforderlich sind.

- Beweis:** 1. Stellungnahme von Prof. Dr. Moriske v. 04.06.2012 wird nachgereicht
2. Stellungnahme des Gesundheitsreferats v. 21.05.2012 wird nachgereicht
3. **Sachverständigengutachten**

8. Entgegen der Auffassung des Gutachters Stetter, welcher sich die Klägerin anschließt, reicht Lüften zur Beseitigung des erheblichen Mangels nicht aus. Dies belegen die Aussagen von Dr. Weis (BUI) und Herrn Haufe vom Umweltbundesamt, welche sich im Fernsehbericht von Report München am 22.01.2013 wie folgt äußerten:

Dr. Norbert Weis, Bremer Umweltinstitut: *„Wir haben es hier mit einer permanenten Quelle zu tun. Der Schadstoff wird dauerhaft emittiert. Es ist also nicht zu erwarten, dass es eine Reduktion der Belastung gibt, deshalb ist das Haus eigentlich auch so nicht bewohnbar.“*

Stephan Gabriel Haufe, Umweltbundesamt: *„Bei hohen Werten Naphthalin Belastung in der Luft kommen wir als Umweltbundesamt zu dem Schluss, dass auf jeden Fall die Wohnung saniert werden muss und die Quelle, aus der das Naphthalin heraus strömt, beseitigt werden muss. Wir hätten also eine andere Entscheidung gefällt.“*

- Beweis:** 1. PDF-Ausdruck des Berichts von Report München wird nachgereicht
2. Zeugnis des Dr. Norbert Weis, zu laden über Bremer Umweltinstitut, Fahrenheitstr. 1, 28359 Bremen
3. Zeugnis des Stephan Gabriel Haufe, zu laden über Umweltbundesamt, Bismarckplatz 1 14193 Berlin
4. **Sachverständigengutachten**

9. Laut Gerichtsgutachten führte die, aus dem Teerleber stammenden Schadstoffemissionen zu einer derart starken Kontamination der Möbel und Einrichtungsgegenstände, dass diese als sekundäre Schadstoffquellen fungierten und somit für eine weitere Nutzung unbrauchbar wurden.

- Beweis:** 1. Gerichtsgutachten v. 09.03.2012 (Seite 39, zweiter Absatz)
2. **Sachverständigengutachten**

Bezüglich der Zuziehung des Gutachtens Stetter sowie der diesbezüglichen Anhörung am 06.12.2012 tragen die Beklagten folgendes vor:

1. Im Oktober 2010, also zu einem Zeitpunkt, als die Mietsache noch in üblicher Weise genutzt wurde, hat der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Helmut Scholz (GfU) bereits stark erhöhte Raumluf- und Hausstaubwerte ermittelt. Der Richtwert II (RW II – Gefahrenwert) in Höhe von 20 Mikrogramm pro Kubikmeter Raumluf ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) für den Schadstoff Naphthalin wurde erreicht, was die Unbewohnbarkeit der Mietsache indiziert.

Beweis: Dr. Sagunski in Fachzeitschrift "Umweltmedizin in
Forschung und Praxis" wie vor

Im Hausstaub ermittelte der Sachverständige eine Konzentration von 21,1 mg/kg an krebserzeugendem Benzo(a)pyren (BaP), was nach behördlicher Empfehlung ebenfalls kurzfristige Maßnahmen zur Minimierung der Belastung erfordert.

Beweis: Untersuchungsbericht der GfU vom 28.10.2010 wie vor

Der Gerichtsgutachter Stetter ermittelte im selben Raum (Schlafzimmer) im August 2011 eine Raumlufbelastung von $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Naphthalin und damit eine erhebliche Überschreitung des RW II. Er stellte zwar fest, dass seiner Meinung nach „*ein derart hoher Wert*“ dadurch entstanden sei, „*dass man die Wohnung nicht wie normal genutzt hat*“. Er konnte aber keine Angaben dazu machen, ob der RW II bei normaler Nutzung mit Sicherheit unterschritten würde. Die Ergebnisse des Sachverständigen Scholz blieben bei den Ausführungen des gerichtlich bestellten Gutachters Stetter unberücksichtigt.

Gegenüber dem Sachverständigen Scholz hatte der Gerichtssachverständige niedrigere Konzentrationen des krebserzeugenden Schadstoffes BaP im Hausstaub festgestellt, ist jedoch nicht der Frage nachgegangen, wie sich diese geringeren Messergebnisse erklären lassen. Es kann aber gerade nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer aktiven Wohnnutzung eine erhöhte BaP-Konzentration im Hausstaub auftritt, während sich diese Konzentration bei fehlender Wohnnutzung verringert.

Beweis: Sachverständigengutachten

Insgesamt wurden von den drei beteiligten Sachverständigen 5 Raumlufmessungen auf leichterflüchtige PAK durchgeführt. Bei 4 dieser Messungen wurde der RW II erreicht bzw. überschritten ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $65 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$), was die Unbewohnbarkeit indiziert. Lediglich bei einer einzigen Messung wurde ein Wert ($12,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$) unterhalb der Gefahrenwertes ermittelt. Diese Messung fand nach indirekter Lüftung statt.

Beweis: Zeugnis der [REDACTED] G [REDACTED]

Anlässlich seiner Anhörung hat der Gerichtssachverständige geäußert: *„Die Frage, wann der Richtwert 2 überstiegen wurde, kann nicht beantwortet werden.“* (vgl.: Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012 Seite 6, dritter Absatz)

2. Der Gerichtssachverständige – und ihm folgend die Klägerin – meint die Schlussfolgerung ziehen zu können, dass ausschließlich die unterbliebene Nutzung bzw. unterbliebenes Lüften der Mietsache zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastung auf einen Wert geführt habe, der den Gefahrenwert um das bis zu 3,75-fache übersteigt.

Der Gerichtssachverständige konnte jedoch keine verlässlichen Angaben dazu machen, in welchem Maße die unterbliebene Nutzung bzw. unterbliebenes Lüften zur festgestellten Schadstoffbelastung beigetragen haben. Im Protokoll der Anhörung vom 06.12.2012 ist folgende Äußerung des Sachverständigen festgehalten: *„Eine Aussage, inwieweit die verschiedenen Verursachungsbeiträge, also z.B. das Lüften oder das Entfernen der Parkettstäbe, eine Rolle gespielt haben, wäre reine Spekulation.“* (vgl.: Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012 Seite 6, erster Absatz)

Schon danach kann – auf Grundlage der Darlegungs- und Beweislast – gerade nicht angenommen werden, dass die Verantwortung für den Mangel, der – nach dem beweisbewehrten Vorbringen der Beklagten – die Unbewohnbarkeit des Mietobjektes zur Folge hat, nicht uneingeschränkt die Klägerin als Vermieterin zu tragen habe. Tatsächlich steht der Parkettkleber als Ursache des Mangels fest. Der Mangel stammt somit aus der Sphäre der Klägerin.

3. Ebenfalls im Oktober 2010 führte der von der Klägerin beauftragte, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Busch Raumluftmessungen auf PAK durch.

Beweis: Ergebnisse der INUS-Raumluftmessungen v. 12.10.2010 wird nachgereicht

Die Ergebnisse dieser Raumluftmessungen wurden durch Frau Dr. Hofmann vom BUI im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme bewertet: *„Es sollte eine Aussetzung der Nutzung des betreffenden Raumes erfolgen. Eine Sanierung wird vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig betrachtet.“*

Beweis: 1. Gutachterliche Stellungnahme des BUI v. 15.10.2011 wie vor
2. **Sachverständigengutachten**

Weder die Messergebnisse und das Gutachten des Sachverständigen Scholz, noch die Stellungnahme des BUI wurden vom Gutachter Stetter (sowie bei der Bemessung der Mietminderungsquote vom Amts- und Landgericht) berücksichtigt. Obwohl sich die Beklagten mehrfach auf die hier getroffenen Feststellungen berufen haben, fehlt im Gerichtsgutachten, in den Stellungnahmen des Gerichtsgutachters anlässlich seiner Anhörung sowie in den Gründen des Landgerichtsurteils jegliche Auseinandersetzung mit diesem entscheidungserheblichen Sachvortrag.

4. In der Anhörung vor dem Landgericht am 06.12.2012 führte der Gutachter Stetter aus, das „Normalmaß“ in deutschen Wohnungen liege für den Schadstoff Naphthalin im Bereich zwischen RW I (Gefahrenvorsorgewert: $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) und dem RW II (Gefahrenwert: $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Diese Aussage ist nachweislich falsch:

Das Normalmaß wird durch den Wert definiert, der in 50% der Wohnungen unterschritten und in 50% überschritten wird. Dieses sogenannte 50er Perzentil liegt für den Schadstoff Naphthalin bei **$1 \mu\text{g}/\text{m}^3$** .

Dies geht aus der Stellungnahme des Bremer Umweltinstitutes sowie aus der Veröffentlichung "AGÖF-Orientierungswerte für flüchtige organische Verbindungen in der Raumluft" hervor.

- Beweis:** 1. Gutachterliche Stellungnahme des BUI v. 15.10.2011 wie vor
2. AGÖF-Orientierungswerte wird nachgereicht
3. **Sachverständigengutachten**

Die AGÖF-Orientierungswerte basieren auf einem Datenpool von mehr als 2.000 Raumluftmessungen und gelten als fundierte Vergleichswerte bei der Beurteilung von Raumluftkontaminationen. Im Bericht "Verbesserung der Luftqualität in Innenräumen" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) heißt es: „Die AGÖF-Werte sollen vor allem Sachverständigen ein Werkzeug in die Hand geben, um die Relevanz von Innenraumschadstoffen besser vergleichen und damit beurteilen zu können.“

- Beweis:** 1. "Verbesserung der Luftqualität in Innenräumen" (Seite 30, letzter Absatz) wird nachgereicht
2. **Sachverständigengutachten**

5. Der Gutachter Stetter machte in der Anhörung am 06.12.2012 folgende Angaben: „Ich stimme der Aussage, welches das Umweltbundesamt getroffen hat, dass eine Überschreitung des Grenzwertes 1 über ein Jahr vermieden werden sollte, so nicht zu.“ (vgl.: Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012 Seite 5, vorletzter Absatz)

Seine vom Umweltbundesamt abweichende Meinung begründete er mit den TVOC-Empfehlungen des Umweltbundesamtes, und zitierte hierfür aus der Veröffentlichung im Bundesgesundheitsblatt 7/2007: „Aus den von mir vorgelegten Veröffentlichungen über die VOCs ergibt sich, dass ein Wert in einem Bereich zwischen 1.000 und $3.000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ über mehr als ein Jahr vermieden werden sollte. Der Richtwert 1 liegt jedoch bei einem Wert von 200 bis $300 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Aus diesem Vergleich stimme ich der Aussage nicht zu. Ich kann aus der von mir aufgefundenen Veröffentlichung weiterhin zitieren, dass dort gesagt wird, dass bei Werten über $1.000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eine Nutzung bis zu 12 Monaten akzeptabel ist. Es handelt sich um eine Veröffentlichung im Bundesgesundheitsblatt 7/2007. Diese Aussage gilt generell für die Summe aller VOCs, die sogenannten TVOCs.“ (vgl.: Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012 Seite 5, vorletzter Absatz)

Hierbei verkennt der Gerichtsgutachter Stetter folgende, maßgebliche Tatsachen:

- a. Es hat sich bei den Messungen **nicht** um **TVOC-Messungen** gehandelt, sondern um Messungen auf leichterflüchtige PAK (und von Dr. Busch zusätzlich auf schwerflüchtige PAK).
- b. TVOC-Werte sind statistische Werte – keine Richtwerte!
TVOC-Werte sind nicht zur Bewertung einer Gesundheitsgefahr geeignet.
- c. In der Veröffentlichung im Bundesgesundheitsblatt 7/2007 – aus der Stetter zitierte – heißt es ausdrücklich: **„Voraussetzung für die Anwendung des Schemas ist, dass toxikologisch begründete Richtwerte von Einzelstoffen dabei nicht überschritten werden!“**

Beweis: 1. Bundesgesundheitsblatt-7-2007 wird nachgereicht
2. **Sachverständigengutachten**

Eine erhebliche Überschreitung des toxikologisch begründeten RW I für den Einzelstoff Naphthalin wurde von **allen drei** Sachverständigen (Scholz, Busch und Stetter) nachgewiesen. Bei den von Scholz und Stetter durchgeführten Raumlufmessungen auf leichterflüchtige PAK wurde der RW II (Gefahrenwert) erreicht bzw. erheblich überschritten.

Die Voraussetzung einer wie vom Gerichtsgutachter erfolgten Anwendung des TVOC-Schemas lag somit nicht vor.

Beweis: Sachverständigengutachten

Das Landgericht ist den nachweislich falschen Angaben und Schlussfolgerungen des Gerichtsgutachters gefolgt. Aufgrund des unmittelbar nach der Anhörung ergangenen Urteils konnten diese Fehler nicht mehr korrigiert werden.

Da gegen den Gutachter Stetter ein Beschwerdeverfahren bei der IHK anhängig ist, kann bei einem erneuten Tätigwerden keinesfalls von einer neutralen Bewertung ausgegangen werden.

Abschließend teilen die Beklagten mit, dass sie sich der Meinung der Kanzlei Zillich anschließen, wonach eine neuerliche Schadstoffmessung lediglich den aktuellen Zustand aber nicht den Zeitraum April 2012 bis Dezember 2012 wiedergeben würde. Selbiges gilt jedoch auch für das Gutachten Stetter. Daher regen die Beklagten Sachverständigenbegutachtung unter Berücksichtigung der Gesamtsituation sowie aller Messergebnisse, Feststellungen und Stellungnahmen an.

Beweis: Sachverständigengutachten

Die Beklagten bitten um richterlichen Hinweis, ob der Sachvortrag nunmehr die für die Bewilligung von PKH erforderliche Substantiierung aufweist.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michael Bauer', is positioned above a solid grey rectangular redaction box.

Michael Bauer

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marion Stein', is positioned above a solid grey rectangular redaction box.

Marion Stein