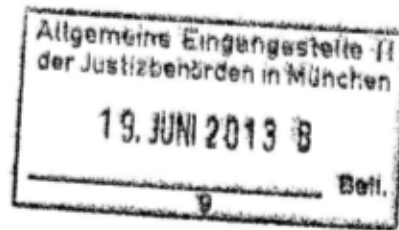


19. Juni 2013/a

Amtsgericht München  
- Mietgericht -  
80335 München



In Sachen

S. [REDACTED]

./.

1. Stein

2. Bauer

454 C 31421/12

tragen wir für die Klägerin noch folgendes vor:

I.

#### **Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten**

1. Die Beklagten ließen ihre Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof mit einem 31 Seiten langen Schriftsatz vom 15.04.2013 begründen, wobei in diese Begründung all diejenigen Argumente vorgetragen wurden, auf die sich die Beklagten im vorliegenden Verfahren stützen. Der BGH hat die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten mit Beschluß vom 04.06.2013 kostenpflichtig zurückgewiesen und zur Begründung auf seinen bereits von uns vorgelegten Beschluß vom 15.01.2013 verwiesen. In diesem Beschluß hatte der BGH ausgeführt, daß die durch den mangelhaften Parkettkleber verursachte Schadstoffbelastung in der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte bei ausreichendem Lüften auf einem Niveau hätte gehalten werden können, das einem "Normalmaß" entsprach, wie es im Durchschnitt der Wohnungen anzutreffen sei.

Beweis: Beiziehung der Akten des Bundesgerichtshofes in Sachen Stein und Bauer gegen S [REDACTED] - VIII ZR 411/12.

2. Auf Seite 8 des nunmehr rechtskräftigen Berufungsurteils des Landgerichts München I vom 06.12.2012 hat sich das Landgericht auf das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter berufen und ausgeführt, daß die abstrakte Gesundheitsgefährdung durch Naphthalin sich nicht als Mangel auswirke, wenn das Mietobjekt regelmäßig gelüftet werde, was im Rahmen der Sorgfalt des Mieters gegenüber dem Mietobjekt ohnehin zu den Mieterpflichten höre.

Beweis: Beiziehung der Akten des Amtsgericht München in Sachen S [REDACTED] gegen Stein und Bauer - 432 C 487/11 - und des Landgerichts München I - 14 S 12138/12.

3. Auf Seite 10 und 11 des Berufungsurteils vom 06.12.2012 hat das Landgericht darauf hingewiesen, daß den Beklagten ein denkbares Zurückbehaltungsrecht allenfalls bis zur Höhe des Drei- bis Fünffachen der Beseitigungskosten für den Mangel zustehe, da es ihnen zuzumuten gewesen sei, den Mangel nach Fristsetzung selbst zu beseitigen. Die abstrakte Gefährdung durch Naphthalin hätte nach den Feststellungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter dadurch beseitigt werden können, daß die Beklagten das Haus ganz normal benutzten und lüfteten; das hätte überhaupt nichts gekostet. Darüber hinaus wäre es möglich und ausreichend gewesen, die Fugen des Holzbodens zu verschließen und die entfernten Sockelleisten wieder zu montieren. Dadurch wären Kosten in Höhe von maximal € 500,-- entstanden, so daß die Beklagte nach der richtigen Ansicht des Landgerichts allenfalls 4 x € 500,-- = € 2.000,-- im Rahmen eines Zurückbehaltungsrechts geltend machen konnten.

Aus all dem folgt:

- Soweit die Beklagten mit ihrer Widerklage angeblich überzahlte Mieten in Höhe von € 10.682,-- fordern, ist diese Forderung völlig unbegründet. Denn die abstrakte Gefährdung durch Naphthalin hätte sich als Mangel überhaupt nicht ausgewirkt, wenn die Beklagten es nicht vorgezogen hätten, das Haus leerstehen zu lassen und nicht mehr zu nutzen und zu lüften. Sie selbst haben es verantworten, daß aus der abstrakten Gefährdung ein tatsächlicher Mangel wurde. Vom Mieter selbst verursachte Mängel berechtigt ihn aber nicht zur Minderung.
  
- Hilfsweise: Auf keinen Fall durften die Beklagten € 10.682,-- mindern. Ihr Zurückbehaltungsrecht erstreckte sich allenfalls auf einen Betrag von € 2.000,--.

Die Beklagten haben in ihren umfangreichen Schriftsätzen vom 16.05.2013 und vom 04.06.2013 die Feststellungen des Landgerichts und das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter umfangreich angegriffen. Nach Ansicht der Klägerin sind all diese Ausführungen dadurch obsolet, daß sie bereits im Verfahren vor dem BGH verworfen wurden. Wir sehen deswegen keinen Sinn darin, uns erneut mit den Einwendungen der Beklagten zu befassen. Denn das Gericht kann seine Entscheidung ohne weiteres auf das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter im Räumungsprozeß stützen, was bereits in der Verfügung vom 13.03.2013 angekündigt wurde.

Sollte das Gericht indessen der Auffassung sein, die Angriffe der Beklagten gegen das Gutachten Prof. Dr. Stetter in den Schriftsätzen vom 16.05.2013 und 04.06.2013 seien auch nach der Entscheidung des BGH noch entscheidungserheblich, bitten wir um einen **Hinweis**. Wir werden uns dann ergänzend äußern.

## II.

### **Schadensersatz wegen Beschädigung von Einrichtungsgegenständen**

In unserem Schriftsatz vom 21.03.2013 haben wir dargelegt, daß kein Einrichtungsgegenstand der Beklagten durch Kontamination dauerhaft beschädigt wurde, weil es möglich gewesen wäre, alle Gegenstände mit lauwarmen Wasser abzuwaschen und damit etwa anhaftende Schadstoffe komplett zu beseitigen. Außerdem haben wir dargelegt, daß diejenigen Einrichtungsgegenstände, die von den Beklagten zur Vernichtung durch die Gerichtsvollzieherin zurückgelassen wurden, keinerlei Wert hatten.

Dazu haben sich die Beklagten nicht geäußert. Also ist ihre Widerklage auch insoweit abzuweisen als die Beklagten Schadensersatz in Höhe von € 14.810,-- fordern.

## III.

### **Hilfsweise: Aufrechnung**

Die Klägerin besitzt gegen die Beklagten Ansprüche, mit denen sie gegen etwaige Forderungen der Beklagten aufrechnet und zwar in der nachstehenden Reihenfolge:

1. Die Beklagten hinterließen im streitgegenständlichen Mietobjekt einige Schäden:
  - a) Die Beklagten hatten ohne Absprache mit der Klägerin und ohne deren Zustimmung Trockenbauwände errichtet. Diese mußten demontiert und die verbleibenden Löcher an den Wandflächen und am Kamin gespachtelt werden.
  - b) Die Beklagten hatten ohne Absprache mit der Klägerin und ohne deren Genehmigung eine Markise am Haus montiert und nicht mehr entfernt. Die Markise mußte demontiert und entsorgt und die Löcher an der Fassade verputzt werden.

- c) Die Beklagten hatten ohne Absprache mit der Klägerin und ohne deren Zustimmung einen Handlauf im Treppenhause beseitigt. Ein neuer Handlauf muß montiert werden.
- d) Während des Mietverhältnisses hatten die Beklagten die Türe in der Diele und die Türe in der Küche ausgehängt und unzumutbar gelagert. Die Folge davon war, daß die Türen sich derart verzogen, daß sie sich nicht einsetzen und schon gar nicht schließen lassen. Die Türen sind zerstört. Sie müssen erneuert werden.

Wir überreichen als Anlage **K 2** ein Kostenangebot der Firma s [REDACTED] vom 13.02.2013. Nach diesem Kostenangebot entstehen für die Beseitigung der vorstehenden, von den Beklagten verursachten Schäden Kosten in Höhe von netto € 2.347,50

2. Die Zwangsräumung des Mietobjekts erfolgte am 23.01.2013 und endgültig am 01.02.2013. Danach befand sich das Mietobjekt in einem nicht weitervermietbaren Zustand. Die Beklagten schulden der Klägerin die mit der Klage noch nicht geltend gemachten Nutzungsentschädigungen für Januar und Februar 2013 in Höhe von jeweils € 1.011,50, insgesamt also € 2.023,--

3. Wir überreichen als Anlagenkonvolut **K 3** und **K 4** die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin vom 12.04.2013 für das Jahr 2012 und für den Zeitraum 01.01. bis 23.01.2013. Danach schulden die Beklagten der Klägerin rückständige Betriebskosten in Höhe von € 516,22 und € 44,84 € 4.931,56

4.	Abzusetzen davon ist das Kautionsguthaben der Beklagten gemäß Anlage <b>K 5</b> in Höhe von	./.	<u>€ 3.450,48</u>
	Verbleibende Forderung der Klägerin	€	1.481,08
5.	Klageforderung	€	9.103,50
6.	Kostenerstattungsforderung im Verfahren erster Instanz, 432 C 487/11	€	3.631,05
7.	Kostenerstattungsforderung im Berufungsverfahren 14 S 12138/12	€	2.789,36
8.	Kostenerstattungsforderung im Verfahren vor dem BGH VIII ZR 411/12	€	2.098,45
9.	Kosten für Zwangsräumungsantrag vom 06.08.2012 ( <b>K 6</b> )	€	427,92
10.	Kosten der Zwangsräumung gemäß Rechnung der Gerichtsvollzieherin Anita Wölfle vom 03.05.2013 ( <b>K 7</b> )	€	<u>6.324,21</u>
		€	25.855,57
			=====

Hinzu kommen die Zinsen auf die Klageforderung und auf die Kostenerstattungsforderungen. Darauf kommt es indessen nicht mehr an. Denn auf jeden Fall steht es fest, daß eine etwaige - ohne nicht bestehende - Widerklageforderung der Beklagten durch die Hilfsweise Aufrechnung der Klägerin erloschen wäre.

#### IV.

#### **Prozeßkostenhilfe**

Wir **beantragen**,

den Antrag der Beklagten auf Bewilligung von Prozeßkostenhilfe zurückzuweisen.

Zur Begründung dieses Antrages nehmen wir Bezug auf unsere gesamten Ausführungen in diesem Rechtsstreit. Wir haben dargelegt, daß die von den Beklagten beabsichtigte Rechtsverfolgung in jeder Hinsicht völlig aussichtslos ist. Der Klage muß stattgegeben; die Widerklage muß abgewiesen werden.

Also ist den Beklagten keine Prozeßkostenhilfe zu bewilligen. Die Prozeßführung durch die Beklagten ist augenscheinlich mutwillig, nachdem den Beklagten im Vorprozeß durch drei Instanzen bis zum Bundesgerichtshof bestätigt wurde, daß ihre Ansichten über die angebliche Unbenützbarkeit des Hauses unzutreffend sind.

gez. 

Rechtsanwalt

Abschrift beglaubigt

