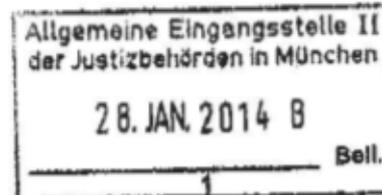


28. Januar 2014/a

Amtsgericht München
- Mietgericht -
80335 München



In Sachen

S. [REDACTED]

./.

1. Stein

2. Bauer

454 C 31421/12

werden wir namens der Klägerin auch bezüglich der erweiterten
Widerklage

Abweisung

beantragen.

Auf den Schriftsatz der Beklagten vom 23.12.2013 erwidern wir
folgendes:

1. Die Auffassung der Beklagten, die Miete sei wegen Gesund-
heitsgefährdung um 50 % von August 2002 bis September 2010
gemindert gewesen, ist falsch. Hätten sich die Beklagten
vernünftig verhalten, dann hätte es **überhaupt keine**
Gesundheitsgefährdung gegeben. Die Beklagten hätten nur
die Sockelleisten des Parketts anbringen, das Haus bewoh-
nen und beheizen und regelmäßig belüften müssen. Dann wäre
die Naphthalinbelastung unterhalb der zulässigen Werte ge-
legen; wir verweisen insoweit auf das Gutachten des Sach-
verständigen Prof. Dr. Stetter.

Nur nebenbei: Das streitgegenständliche Haus wurde von den

Eltern der Klägerin 1957 gekauft. Die Mutter der Klägerin wohnte jahrzehntelang in diesem Haus; sie wurde über 90 Jahre alt ohne daß der Parkettkleber bei ihr zu irgendwelchen gesundheitlichen Beschwerden geführt hätte.

2. Die Beklagten machen geltend, die IHK München habe bestätigt, daß das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter wegen Mangelhaftigkeit nicht herangezogen werden könne.

Dazu überreichen wir als Anlage K 9 ein Schreiben der IHK für München und Oberbayern vom 17.01.2014, aus dem sich ergibt, daß die IHK die Frage, ob das Gutachten richtig oder falsch ist, überhaupt nicht geprüft hat. Hierzu erübrigt sich jeder Kommentar.

3. Es stimmt nicht, daß die Klägerin signalisierte, sie werde die Mängel beheben. Richtig ist, daß die Klägerin den Sachverständigen Dr. Busch mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragte. Herr Dr. Busch hielt das Haus für ohne weiteres bewohnbar und erklärte, die Ausdünstungen ließen sich durch das Verschließen der von den Beklagten geöffneten Randfugen und durch eine ordnungsgemäße Versiegelung des Bodens deutlich reduzieren.

Die Beklagten selbst machten alle Maßnahmen dadurch unmöglich, daß sie aus dem Haus auszogen und der Klägerin keinen Zutritt gewährten. In dem nicht mehr bewohnten, nicht regelmäßige beheizten und gelüfteten Haus stieg die Belastung durch den Parkettkleber immer mehr an. Dafür waren ausschließlich die Beklagten selbst verantwortlich.

4. Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, daß die Beklagten bis Anfang September 2010 in dem Mietobjekt einen gut funktionierenden Versandhandel betrieben. Dazu waren die Kläger nicht berechtigt, denn das Haus wurde ihnen nicht zu gewerblichen Zwecken vermietet. Gemäß § 7.1 des Mietvertrages durften die Beklagten das Mietobjekt zu anderen

als Wohnzwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen. Die Klägerin wurde nicht um ihre Einwilligung gebeten und hat diese auch nicht erteilt. Soweit also die Beklagten Schadensersatz wegen entgangenem Gewinn fordern, ist diese Forderung schon dem Grunde nach nicht gerechtfertigt. Denn die Unmöglichkeit einer vertragswidrigen Nutzung kann nicht zu einem Schadensersatzanspruch führen.

Davon abgesehen war das Haus - wir wiederholen uns - ohne weiteres bewohnbar und benützbar, wie die Sachverständigen Prof. Dr. Stetter und Dr. Busch bestätigt haben.

Deswegen nur hilfsweise:

- a) Soweit die Beklagten - zu welchem Beweisthema auch immer - ihre eigene Parteieinvernahme beantragen, widersetzt sich die Klägerin.
- b) Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, daß für den Versandhandel der Beklagten in München nicht schnell genug ein preiswerter Ersatzwohnraum zu finden war und daß die Wiederaufnahme des Internethandels von Burghausen aus "*nicht ohne weiteres möglich*" gewesen sei (was soll das eigentlich heißen?). Die Klägerin bestreitet weiter, daß sich an den elektronischen Geräten, die zum Betrieb des Geschäfts der Beklagten gehörten, schadstoffbelasteter Hausstaub festgesetzt hatte. Warum haben die Beklagten nicht ein Staubtuch genommen und den Staub abgewischt? Bestritten wird die Behauptung, die Waren für den Versandhandel seien hauptsächlich in München direkt gekauft worden. Das sei vom Standort Burghausen nicht mehr möglich, bzw. unwirtschaftlich und stelle einen erheblichen Nachteil dar. Dieser Vortrag ist völlig unsubstantiiert. Bestritten wird auch, daß der Versandhandel der Beklagten wegen des Umzugs nach Burghausen komplett zusammengebrochen sei.

- c) Die Klägerin bestreitet, daß die Beklagten von Oktober 2007 bis September 2008 einen Bruttogewinn in Höhe von € 8.581,41 erzielten, von Oktober 2008 bis September 2009 einen Bruttogewinn von € 11.994,76 und von Oktober 2009 bis September 2010 einen Bruttogewinn von € 8.198,34.
- d) Die Klägerin bestreitet, daß die Beklagten von Oktober 2010 bis Ende 2011 nur noch monatliche Umsätze von € 87,47 erzielten und daß ihnen monatlich ein Bruttogewinn von € 709,88 entging. Könnte es sein, daß die Kläger Umsatz und Bruttogewinn durcheinanderbringen?
- e) Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, daß die Beklagte zu 1. mit ihrer Einzelfirma von Oktober 2007 bis September 2008 einen Gewinn in Höhe von € 6.980,32 erzielte, von Oktober 2008 bis September 2009 einen Gewinn in Höhe von € 6.974,75 und von Oktober 2009 bis September 2010 einen Bruttogewinn in Höhe von € 4.720,--. Bestritten wird auch, daß die Beklagte zu 1. von Oktober 2010 bis Dezember 2011 nur noch monatliche Umsätze in Höhe von € 77,79 erzielte.
5. Die Klägerin bestreitet, daß der Beklagte zu 2. mit Kursen an der Volkshochschule München von 2010 bis 2012 € 18.900,-- hätte verdienen können, wenn er nicht nach Burghausen gezogen wäre. Der Beklagte zu 2. muß sich schon fragen lassen, weshalb er eigentlich nach Burghausen gezogen ist und nicht in München blieb. Die Beklagten machen nicht einmal geltend, daß sie sich ernsthaft um eine andere Bleibe in München kümmerten. Hätten sie das getan, dann hätten sie auch eine Wohnung gefunden.

Aber auch darauf kommt es letztlich nicht an. Denn das streitgegenständliche Mietobjekt wäre problemlos bewohnbar gewesen. Zu Unrecht meinen die Beklagten, die Klägerin habe den Verdienstaufschlag dadurch verursacht, daß sie sich

weigerte, die Mängel im Haus zu beheben. Die Ausdünstungen des Parkettklebers wurden zunächst einmal durch die Beklagten selbst freigesetzt, als diese die Sockelleisten entfernten und den Parkettboden unzweckmäßig schliffen. Verursacht haben also die Beklagten selbst die Belastung des Mietobjekts, ganz abgesehen davon, daß sie der Klägerin überhaupt keine Möglichkeit gaben, selbst tätig zu werden. Denn die Beklagten gaben das von ihnen weitgehend geräumte Mietobjekt rechtswidrig und böswillig nicht zurück und ließen die Kontamination vorsätzlich ansteigen.

6. Die Klägerin schuldet den Beklagten die Kosten der vier Privatgutachten nicht und zwar schon deswegen nicht, weil alle Privatgutachten mangelhaft waren. Die Beklagten hätten diese Gutachten nicht bezahlen müssen.
7. In Ziff. VII des Schriftsatzes vom 23.12.2013 behaupten die Beklagten, sie seien 47 mal mit der Bahn von Burghausen nach München gefahren, um das Haus zu lüften, Handwerker in die Wohnung zu lassen und den Garten zu pflegen. Das ist nicht richtig. Die Beklagten haben, nachdem sie ausgezogen waren, den Garten überhaupt nicht gepflegt, sondern völlig vergammeln lassen. Es mag sein, daß sie gelegentlich Handwerker in die Wohnung ließen, wahrscheinlich um die von den Beklagten selbst schwer beschädigte Heizung zu reparieren (die Beklagten hatten die Heizung einfrieren lassen). Die Klägerin bestreitet, daß die Beklagten nach München fahren, um das Haus zu lüften.

Bestritten werden auch die weiteren zwölf Fahrten, die angeblich mit dem Auto zurückgelegt wurden. Auf gar keinen Fall können die Beklagten die vollen Tankkosten geltend machen. Das Benzin für eine Fahrt von Burghausen nach München und zurück kostet doch nicht € 40!

Davon abgesehen muß die Klägerin sämtliche Fahrtkosten der Beklagten schon deswegen nicht bezahlen, weil die Beklagten es in der Hand gehabt hätten, diese Kosten dadurch zu

vermeiden, daß sie das Haus geräumt und der Klägerin zurückgegeben hätten, anstatt es der Klägerin jahrelang vorzuenthalten.

8. Schmerzensgeldansprüche stehen den Beklagten nicht zu.

Ein Schmerzensgeldanspruch würde gem. § 253 II BGB voraussetzen, daß die Klägerin schuldhaft eine Körperverletzung oder Gesundheits-Beeinträchtigung der Beklagten verursacht habe. Davon kann indessen überhaupt keine Rede sein. Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen die Behauptung, bei der Beklagten zu 1. seien Gesundheitsschäden in der Nase als "mögliche Vorstufe für Krebs" festgestellt worden und diese "böartigen Veränderungen" seien unzweifelhaft auf die Belastung der Raumluft im Mietobjekt zurückzuführen. Tatsächlich lagen die Teerstoffe in der Raumluft und im Hausstaub immer unter den gefährlichen Werten, solange die Beklagten das Haus bewohnten, beheizten und belüfteten. Soweit sich die Beklagten auf die Stellungnahme des Sachverständigen Thumulla (B 41) beziehen, kann man nur sagen, daß es sich dabei um eine völlig unqualifizierte Stellungnahme handelt. Der Sachverständige Thumulla hat sich nicht einmal die Mühe gemacht, das Mietobjekt zu besichtigen. Natürlich kann keine Rede davon sein, daß die Belastung mit krebserregenden Stoffen noch höher gewesen wäre, wenn das Haus von den Beklagten weiter genutzt, beheizt und belüftet worden wäre.

Beweis: Vernehmung des Sachverständigen
Prof. Dr. Stetter.

Die Beklagten können sich auch nicht auf das Urteil des Landgerichts Dresden vom 25.02.2011 - 4 S 73/10 - berufen. Denn der vom Landgericht Dresden entschiedene Fall ist mit dem vorliegenden Fall überhaupt nicht vergleichbar:

- a) In dem vom Landgericht Dresden entschiedenen Fall war der Kläger weit über zehn Jahre lang einer Astbestbe-

lastung ausgesetzt. Im vorliegenden Fall kam es erst kurz vor dem Auszug der Beklagten zu einer Naphthalinbelastung, weil die Beklagten selbst unfachmännisch den Parkettboden bearbeiteten und dadurch schädliche Stoffe freisetzen.

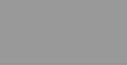
- b) Bei einer Asbestbelastung gibt es keinen Schwellenwert, unterhalb dessen die Belastung gesundheitlich unbedenklich ist. Bei der Naphthalinbelastung ist das aber, wie sich aus dem Gutachten Prof. Dr. Stetter ergibt, gerade anders. Im streitgegenständlichen Objekt lagen die Werte, solange der Parkettboden nicht geöffnet und das Haus bewohnt war und belüftet wurde, stets unterhalb der zulässigen Schwellenwerte.
- c) Das Landgericht Dresden hat für die festgestellte, "massive psychische Belastung" des Klägers ein Schmerzensgeld zugesprochen. Denn es ist anerkannt, daß das Einatmen von Asbestfasern mit einem erhöhten Lungenkrebs-Risiko verbunden ist. Anders verhält es sich hier: Daß die Beklagten - möglicherweise - kurzfristig einer erhöhten Naphthalin-Belastung ausgesetzt waren, hat die Gefahr, an Krebs zu erkranken, nicht erhöht.
- d) Die Beklagten machen nicht einmal schlüssig gelten, unter irgendwelchen, psychischen Belastungen zu leiden (was von der Klägerin im übrigen auch mit Nichtwissen bestritten wird).
- e) Hilfsweise: Die geltend gemachten Schmerzensgelder in Höhe von jeweils € 20.000,-- sind maßlos überhöht. Beide Beklagten haben keine Verletzung ihres Körpers oder ihrer Gesundheit erlitten.
- f) Weiter Hilfsweise: Die Klägerin trägt kein Verschulden. Hingegen trifft die Beklagten ein erhebliches Eigenverschulden, weil sie den mit Schadstoff be-

steten Kleber freigelegt haben und in der Folgezeit das Haus nicht lüfteten, so daß die Schadstoffkonzentration sich deutlich erhöhen konnte. Wenn die Beklagten dessen ungeachtet angeblich das Haus immer wieder betraten, haben sie sich selbst vorsätzlich in Gefahr begeben. Denn sie wußten ja, daß in dem von ihnen verlassenen und nicht mehr regelmäßig belüfteten Haus die Schadstoffkonzentration erheblich angestiegen war.

Abschließend beantragen wir,

den Beklagten für die erhöhte Widerklage keine Prozeßkostenhilfe zu gewähren.

Die Beklagten versuchen, auf die Klägerin durch maßlose, weit überhöhte und im übrigen schon dem Grunde nach nicht gerechtfertigte Forderungen Druck auszuüben. Diese Art der Prozeßführung darf nicht von der Justizkasse subventioniert werden.

gez. 
Rechtsanwalt