

15. Oktober 2014/a

Amtsgericht München
- Mietgericht -

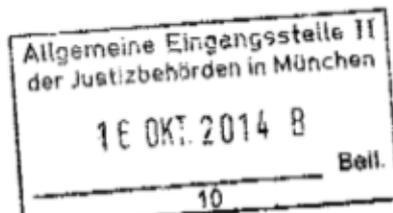
80335 München

In Sachen

S. [REDACTED]

./.

1. Stein
2. Bauer

413 C 31421/12

tragen wir für die Klägerin noch folgendes vor:

I.Prozesskostenhilfe für die Beklagten

1. Mit Ihrem Schriftsatz vom 23.12.2013 haben die Beklagten ihre Widerklage erweitert und fordern nunmehr von der Klägerin € 152.056,57. Gleichzeitig beantragten sie, die gewährte Prozesskostenhilfe auf die erweiterte Widerklage zu erstrecken.

Obwohl inzwischen fast zehn Monate verstrichen sind, hat das Gericht über den erweiterten Antrag zur Prozesskostenhilfe bis heute nicht entschieden.

Wir **beantragen**,

den Beklagten die unverzügliche Einzahlung des gesetzlich vorgesehenen Gerichtskostenvorschusses für die erweiterte Widerklage aufzugeben.

2. Prozesskostenhilfe kann den Beklagten für die erweiterte Widerklage nicht gewährt werden, weil die erweiterte Widerklage keine Aussicht auf Erfolg verspricht. Insoweit verweisen wir auf unseren bisherigen Vortrag und dabei insbesondere darauf, dass die

- 2 -

Beklagten alle von ihnen geltend gemachten Schäden problemlos selbst hätten vermeiden können, wenn sie nicht ausgezogen wären und das Haus ohne jede Lüftung versperrt hätten (um eine mögliche Kontamination in die Höhe zu treiben und die Klägerin zu schädigen).

II.

Zum Schriftsatz der Beklagten vom 04.09.2014

1. Der Hinweis auf die Akte zur Gewährung der Prozesskostenhilfe ersetzt keinen substantiierten Sachvortrag.

Im übrigen war es die freie Entscheidung der Beklagten, wenn sie ihren Geschäftsbetrieb einstellten. Das wäre nicht notwendig gewesen. Auf jeden Fall ist die Einstellung des Geschäftsbetriebs von der Klägerin nicht verursacht worden, schon gar nicht aber schuldhaft verursacht.

Vorsorglich bestreitet die Klägerin die Angaben der Beklagten über ihre derzeitigen Einkünfte.

2. Mit der angeblichen Kontamination der Einrichtungsgegenstände hat es folgende Bewandnis:

Wie sich aus dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Grün vom 20.03.2014 (S. 3) ergibt, liegen keinerlei Daten vor, aus denen sich ergibt, ob und in welchem Umfang die Einrichtungsgegenstände der Beklagten mit PAK-haltigen Stäuben belastet wurden. Diese Belastung konnte der Sachverständige Dr. Grün nicht mehr feststellen.

Die Klägerin macht geltend, dass eine nennenswerte Kontamination der Einrichtungsgegenstände der Beklagten überhaupt nicht vorgelegen hat. Hilfsweise: Die Kontamination wurde durch das Verhalten der Beklagten selbst verursacht. Dazu hat der Sachverständige Prof. Dr. Stetter auf Seite 40 seines Gutachtens vom 09.03.2012 ausgeführt:

"Die stark erhöhte Naphthalin-Raumluftkonzentration muss also nach Lage der Dinge vor allem auf die nicht übliche Nutzung und eingeschränkte Lüftung der

streitgegenständlichen Räume in den letzten ca. elf Monaten vor Durchführung der Messungen des vorliegenden Gutachtens ... zurückgeführt werden."

Nichts anderes gilt natürlich für eine etwaige Kontamination der Einrichtungsgegenstände: Hätten die Beklagten, wozu sie als Mieter verpflichtet waren, das Haus regelmäßig ausreichend gelüftet, dann wäre es nicht zu erhöhten Naphthalin-Raumluftkonzentrationen gekommen und auch nicht zu Kontaminationen der Einrichtungsgegenstände.

3. Die Beklagten legen ein Kostenangebot der Firma Polygonvatro vom 11.08.2014 (B 63) vor und behaupten, die Dekontamination ihrer Einrichtungsgegenstände würde € 15.427,28 kosten. Hierzu führt der Sachverständige Dr. Grün auf Seite 5 seines Gutachtens vom 20.03.2014 folgendes aus:

"Derartige Staubbeaufschlagungen an glatten Oberflächen können durch Abwischen der Oberflächen mit feuchten Mikrofasertüchern oder durch Absaugen mit einem Industriesauger nahezu quantitativ beseitigt werden. Je nach Rauigkeit und Porosität der Oberflächen können sehr geringe Staubmengen an Oberflächen verbleiben."

Daraus folgt, dass eine etwaige Entkontamination mit geringstem Aufwand problemlos möglich gewesen wäre. Jede beliebige Putzfrau hätte die Arbeit an ein oder zwei Tagen ordnungsgemäß erledigt. Die Kosten dafür wären bei ca. € 200,-- gelegen.

4. Mit dem Angebot der Firma Polygonvatro (B 63) kann man schon deswegen nichts anfangen, weil Grundlage dieses Angebots z.T. Schätzungen (Textilien) und z.T. Gegenstände sind, die ohnehin nicht kontaminiert sein konnten. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass nur einzelne Möbelstücke in Räumen standen, die einer Kontaminierung zugänglich waren. Alle Gegenstände, die in Räumen standen, die keinen verklebten Holzboden aufwiesen, konnten von vorne herein nicht kontaminiert werden.

Beweis: Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Es fehlt also jeglicher, substantiierter Vortrag dazu, welche Gegenstände in welchen Räumen standen und welche Gegenstände überhaupt - theoretisch - belastet werden

konnten.

5. Soweit der Beklagte ein Schmerzensgeld in Höhe von € 20.000,-- fordert, fehlt es an jeder, schlüssigen Begründung.

Dasselbe gilt für die Schmerzensgeldforderung der Beklagten. Die Diagnosen, die der Arzt Dr. H. [REDACTED] in dem Schreiben vom 23.10.2012 (B 64) gestellt hat, haben nicht das Mindeste mit einer PAK-Kontamination zu tun. Nicht umsonst schreibt Dr. H. [REDACTED] "V.a.", was im Klartext "Verdacht auf" bedeutet. Herr Dr. H. [REDACTED] hat also keineswegs ein Multiple Chemical Sensitivity Syndrome festgestellt, ganz abgesehen davon, dass ein solches Syndrom von allen möglichen Ursachen her stammen kann. Die Klägerin bestreitet jedenfalls entschieden, dass die Beklagte oder der Beklagte irgendwann einmal irgendwelche Beschwerden oder gar Krankheiten hatten, welche auf die angebliche Kontamination im streitgegenständlichen Haus zurückzuführen sind. Ebenso bestreitet die Klägerin entschieden, dass die Beklagten mit der Angst leben, "*fremdverschuldet an Krebs zu erkranken und vorzeitig zu sterben*" und dass dies eine "*ständige psychische Belastung*" darstelle. Soweit die Beklagten auf das Attest des Herrn Dr. K. [REDACTED] (B 58) verweisen, beschreibt Herr Dr. K. [REDACTED] nur das, was der Beklagte ihm erzählt hat, wobei der Arzt selbstverständlich nicht den Hauch einer Chance hatte, festzustellen, ob die Erzählungen des Beklagten - wie nicht - auch nur annähernd richtig waren.

Nur nebenbei: Das Multiple Chemical Sensitivity Syndrome stellt überhaupt keine Krankheit dar, sondern bestenfalls eine Spekulation, wie sie von übersensiblen Personen gelegentlich gepflegt wird.

Beweis: Einholung eines medizinischen Sachverständigen-gutachten.

Nichts anderes gilt zum Attest der Frau Dr. M. [REDACTED] (B 65): Die festgestellten Befunde haben absolut nichts mit der angeblichen Kontamination im streitgegenständlichen Haus zu tun.

6. a) Die Beklagten legen als Anlage B 66 eine Reihe von Fotos vor. Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen, dass die Fotos den Zustand des Anwesens bei Mietbeginn zeigen und dass sich das Haus damals in einem renovierungsbedürfti-

- 5 -

gen Zustand befand, was aus den Fotos nicht ersichtlich wird.

- b) Richtig ist, dass die Beklagte das Haus verkauft hat. Die von den Beklagten zurückgelassenen Schäden wirkten sich ganz massiv auf den von der Klägerin erzielten Kaufpreis aus.

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

- c) Die Rigipswand im Wohnzimmer wurde abgebaut. Beim Rückbau zeigte sich, dass keineswegs nur ein paar Dübel angebracht worden waren. Vielmehr wurde in die Hauselektrik eingegriffen und es wurden Schlitze in die Wand geschlagen, um Leitungen zu verlegen. All das wurde von den Beklagten überaus laienhaft durchgeführt.

Beweis: Wie vor.

Selbstverständlich waren die Beklagten verpflichtet, die von der Klägerin nicht genehmigte Rigipswand wieder zu entfernen. Mit einer Renovierung hatte das überhaupt nichts zu tun.

Die Entfernung der Rigipswand und die anschließende, notwendige Sanierung wurde von der Klägerin in Auftrag gegeben und bezahlt. Dafür entstanden der Klägerin gemäß beigefügter Rechnung der Firma se-tech GmbH vom 12.03.2013 (Anlage **K 10**) Kosten in Höhe von insgesamt € 561,44.

- d) Wie sich aus der Anlage B 32 ergibt, wurde die Anbringung der Markise nur unter der Voraussetzung genehmigt, dass die Beklagten die Markise wieder abbauen würden. Das haben sie aber nicht getan, was unstreitig ist. Der neue Eigentümer nahm selbstverständlich das Vorhandensein der alten Markise zum Anlass, den Kaufpreis für das Objekt weiter zu drücken.

Hinsichtlich der Markise hat die Klägerin ihr Vermieterpfandrecht nicht geltend gemacht. Vielmehr hat sie die Beklagten aufgefordert, die Markise zu beseitigen. Wann das war, spielt überhaupt keine Rolle. Wenn die Klägerin die Beseitigung der Markise verlangte, dann waren die Beklagten zur Beseitigung

- 6 -

selbstverständlich auch berechtigt.

- e) Auf dem Foto B 66 ist nicht zu sehen, dass der alte Handlauf irreparabel defekt gewesen sein sollte, was nicht der Fall war. Auf jeden Fall haben die Beklagten den Handlauf rechtswidrig beseitigt. Dass dieser Handlauf an der Treppe fehlte, gab dem Käufer Anlass, den Kaufpreis zu reduzieren. Es stimmt nicht, dass der Käufer den alten Handlauf ohnehin entsorgt hätte.
 - f) Die Beklagte bestreitet nicht, dass sie Türen des Hauses zerstört haben. Soweit sie geltend machen, der neue Eigentümer habe die Wände, zu denen die Türen gehörten, entfernt, wird das bestritten. Ebenso wenig stimmt es, dass die Türen wertlos waren.
7. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Zwangsräumung ausschließlich deswegen unwohnbar, weil es von den Beklagten monatelang nicht regelmäßig belüftet und beheizt worden war.

Die Klägerin hätte das Haus selbstverständlich weitervermietet, wenn es von den Beklagten in einem ordnungsgemäßen Zustand hinterlassen worden wäre. Da das aber in keiner Hinsicht der Fall war, entschloss sich die Klägerin, das Anwesen nicht mehr zu sanieren, sondern zu verkaufen.

Die Beklagten schulden der Klägerin somit den Mietausfall und die geltend gemachten Nebenkosten.

8. Gegen etwaige Forderungen der Beklagten hat die Klägerin hilfsweise mit eigenen Forderungen aufgerechnet, darunter auch gegen den Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung des Kautionsguthabens. Also ist das Kautionsguthaben der Beklagten erloschen, so dass nicht einleuchtet, weshalb die Beklagten ihre Widerklage um das Kautionsguthaben erhöhten.
9. Die festgesetzten Kosten in den Verfahren 432 C 487/11 (erste Instanz) und 14 S 12138/12 (zweite Instanz) wurden nicht von der DMB-Rechtsschutzversicherung im Jahr 2013 bezahlt und wir haben auch keineswegs die Zahlung mit dem Schreiben vom 13.11.2013 (B 70) bestätigt. Das Schreiben vom 13.11.2013 enthält eine Zah-

- 7 -

lungsaufforderung, keine Zahlungsbestätigung.

10. Dass die Beklagten gegen den Kostenfestsetzungsbeschluss betreffend das Verfahren vor dem BGH Beschwerde eingelegt haben, ändert nichts daran, dass sie die festgesetzten Kosten schulden.
11. Die Beklagten meinen, die von der Gerichtsvollzieherin für die Räumung des Hauses berechneten Kosten seien nicht von ihnen zu bezahlen, desgleichen nicht die Kosten für den Austausch der Schlösser. Beides ist falsch. Selbstverständlich gehören die Räumungskosten zu den erstattungspflichtigen Kosten der Zwangsvollstreckung. Und selbstverständlich musste das Schloss der Haustüre ausgewechselt werden. Denn es war ja nicht sicher, ob die Beklagten nicht weiterhin im Besitz von Zweitschlüsseln waren.

III.

Zum Schriftsatz der Beklagten vom 06.10.2014

1. Die Beklagten operieren mit Privatgutachten. Auf diese Privatgutachten kommt es nicht an, weil dem Gericht mehrere Gutachten gerichtlich bestellter Sachverständiger vorliegen, die eine Grundlage für eine richterliche Entscheidung darstellen.
2. Allmählich wird es ermüdend, wenn die Beklagten immer wieder aus irgendwelchen Privatgutachten zitieren. Nicht weniger ermüdend sind die langatmigen, unqualifizierten Angriffe auf den gerichtlichen Sachverständigen Prof. Dr. Stetter und die ständig wiederholte, unrichtige Behauptung, die IHK habe gegen Herrn Prof. Dr. Stetter aufsichtsrechtliche Maßnahmen ergriffen.
3. Unverständlich ist, weshalb die Beklagten als Anlagen B 72 bis B 75 drei eidesstattliche Versicherungen und ein Protokoll vorlegen, um zu beweisen, dass es in dem Haus gestunken habe, während Herr Prof. Dr. Stetter den unangenehmen Geruch nicht bestätigen konnte. Das mag vielleicht daran liegen, dass die Besichtigungen nicht alle am selben Tag stattgefunden haben und dass es manchmal schlecht gerochen hat und manchmal nicht. Nur kommt es darauf an?
4. Es ist keineswegs unstrittig, dass die fehlende Nutzung des Hauses durch die Beklagten nicht zur Mangelhaftigkeit führte. Vielmehr ergibt sich aus dem Gutachten des

- 8 -

Sachverständigen Prof. Dr. Stetter im Räumungsprozess, dass das Haus ohne weiteres und ohne gesundheitliche Gefährdungen benutzbar war, wenn es regelmäßig beheizt und gelüftet worden wäre. Die Beklagten haben es aber vorgezogen, das Haus zu verlassen, nicht mehr zu beheizen und nicht mehr zu lüften und damit herunterkommen zu lassen, in der Hoffnung, sie könnten dadurch Druck auf die Klägerin ausüben und diese zu einer hohen Zahlung veranlassen.

5. Die Beklagten äußern den Verdacht, dass die Klägerin bereits vor Mietbeginn gewusst habe, dass das Parkett in ihrem Haus mit einem krebserzeugenden Klebstoff verlegt worden sei. Dieser Verdacht ist falsch. Die Klägerin wusste davon nichts.

Wenn der Unterzeichnete in der mündlichen Verhandlung am 25.03.2011 erklärte, es sei allgemein bekannt, dass früher solche Kleber verwendet wurden, dann handelte es sich tatsächlich um kein Geheimnis. Es mag schon sein, dass die Beklagte äußerte, sie gehe davon aus, dass die Klägerin über die Schadstoffbelastung Bescheid wusste. Sollte das der Fall gewesen sein, wurde dem mit Sicherheit widersprochen.

IV.

Zum Schluss

Der vorliegende Rechtsstreit begann vor knapp zwei Jahren mit einer "harmlosen" Zahlungsklage und ist inzwischen von den Beklagten in einer Weise aufgebläht worden, die nicht alltäglich ist. Unter dem Wust der Schriftsätze der Beklagten und der Anlagen dazu, könnte allmählich in Vergessenheit geraten, worauf eigentlich der vorliegende Prozess beruht:

Die Beklagten sind vom Amtsgericht München verurteilt worden, das von ihnen gemietete Haus zu räumen und an die Klägerin herauszugeben und rückständigen Mietzins in Höhe von € 13.843,67 an die Klägerin zu bezahlen. Dieses Urteil wurde vom Landgericht München I und vom Bundesgerichtshof bestätigt. Bereits im Räumungsprozess hatten die Beklagten die Einwendung erhoben, die sie im vorliegenden Verfahren wortreich wiederholt haben: Das Haus sei wegen Kontamination unbewohnbar gewesen. Dieses Argument ist in drei Instanzen **rechtskräftig** verworfen worden. Also steht es mit Wirkung gegen die Beklagten fest, dass das Haus bewohnbar gewesen wäre, wenn die Beklagten es regelmäßig beheizt und belüftet

- 9 -

hätten. Im Hinblick auf die Rechtskraft des Vorurteils ist es den Beklagten deswegen verwehrt, den Vorprozess mit Hilfe von Privatgutachten wieder aufzurollen.

Wir bitten das Gericht um eine baldige Entscheidung.

gez. [REDACTED]
Rechtsanwalt