

Vorab per Fax  
Amtsgericht München  
- Mietgericht -

27. Juni 2016/a  
unser Zeichen: 28718

80335 München

Fax-Nr.: 5597-2850

Wir stellen selbst zu!

S [redacted]

In Sachen  
./.

- 1. Stein
- 2. Bauer

**421 C 31421/12**

tragen wir zum Schriftsatz der Beklagten vom 20.04.2016 folgendes vor:

**1. Mängel**

Die Beklagten meinen, es sei unstrittig, dass ein Mangel vorliege, weil die Klägerin die bislang zugesprochene Minderungsquote akzeptiert habe. Dass die Klägerin sich gegen diese Minderungsquote nicht weiter wehrte, lag ausschließlich daran, dass sie die jahrelangen Streitigkeiten mit den Beklagten beenden möchte. Denn die Klägerin genießt die jahrelangen Prozesse weniger als die Beklagten.

Tatsächlich ist es so, dass eine überhöhte Schadstoffbelastung - also ein Mangel - ursprünglich überhaupt nicht vorhanden war. Der Mangel entstand erst durch das un-zweckmäßige Verhalten der Beklagten, die den Parkettboden öffneten, das Haus verließen und nicht mehr lüfteten. Möglicherweise hat zu der Schadstoffbelastung auch der Umstand beigetragen, dass die Beklagten geraucht haben.

Solange das Parkett verschlossen war und solange das Haus bewohnt und regelmäßig belüftet wurde, gab es keine überhöhte Schadstoffbelastung und damit auch keinen Mangel. Laut dem maßgeblichen PAK-Hinweisen besteht eine Gesundheitsgefährdung nicht allein schon dadurch, dass in einem Parkettkleber Benzo(a)pyren vorhanden ist,

sondern nur dann, wenn es austritt und in erhöhten Mengen in die Luft gelangt. Dies war aber nach den durchgeführten Messungen gerade nicht der Fall, so lange ausreichend gelüftet wurde. Daraus folgt: Solange die Beklagten "ganz normal" in dem Haus lebten, bestand **keine** Gesundheitsgefährdung.

Beweis: Vernehmung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter.

Die Beklagtenvertreter zitieren offensichtlich ein Schreiben der Beklagten, welches einige Zitate aus Schriftsätzen der Klägerin enthält, die aus dem Zusammenhang gerissen und wohl auch falsch interpretiert werden. Die Klägerin gesteht keineswegs selbst ein, "*dass die Mietsache auch im Zeitraum ihrer Klageforderung unbewohnbar war*". Das ist eine bloße Unterstellung der Beklagten. Dazu noch einmal: Wenn das Haus zum Zeitpunkt der Zwangsräumung wegen Schadstoff unbewohnbar war, dann ausschließlich deswegen, weil die Beklagten durch ihr eigenes Verhalten die überhöhte Schadstoff-Konzentration verursacht haben.

2. Die Beklagten weisen darauf hin, dass die Ausschöpfung der angebotenen Beweise das Kernstück des Zivilprozesses darstelle. Dabei übersehen sie indessen, dass kein Gericht dazu verpflichtet ist, **jeden** Beweisantrag einer Partei zu verfolgen und **jeden** Beweisantrag positiv zu entscheiden. Der vorliegende Rechtsstreit trägt ein Aktenzeichen aus dem 2012. Es kommt eher selten vor, dass Mietprozesse in einer Instanz vier Jahre lang dauern. Die Akten sind deswegen so dick geworden, weil das Gericht sich jahrelang geduldig mit dem ausschweifenden Vortrag der Beklagten befasst hat. Damit muss nun aber endlich Schluss sein! Im vorliegenden Fall haben sich genügend Sachverständige mit den streitigen Fragen befasst. Der gerichtlich bestellte Sachverständige Prof. Dr. Stetter hat ein Gutachten erstellt und er wurde am 06.12.2012 vor dem Landgericht München I in aller Ausführlichkeit vernommen. Sowohl seine schriftlichen als auch seine mündlichen Äußerungen können im vorliegenden Fall verwertet werden. Das reicht aus. Ein weiteres Gutachten ist nicht notwendig.

Im übrigen ist der Beweisantrag der Beklagten in Ziff. 4 ihres Schriftsatzes vom 20.04.2016 auch deswegen untauglich, weil heute - nach dem Umbau des Hauses - kein Sachverständiger mehr feststellen kann, wie hoch früher die PAK-Belastung des Mietobjekts war. Weshalb glauben die Beklagten, dass ein jetzt bestellter Sachverständiger, der keine Messungen mehr durchführen kann, bessere Ergebnisse liefern sollte

ein der Sachverständige Prof. Dr. Stetter?

Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen gegen die erneute, mündliche Anhörung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter. Indessen tragen die Beklagten nicht vor, **welche** Fragen sie dem Sachverständigen stellen wollen.

3. Die Messungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter haben gezeigt, dass die Werte erst nach dem Verlassen des Hauses durch die Beklagten anstiegen. Aus diesem Grund waren die Messungen, die der Sachverständige durchgeführt hat, unverzichtbar. Seine Messwerte wurden korrekt ermittelt und auch seine Interpretation, dass nur die unterlassene Nutzung der Wohnung durch die Beklagten zu erhöhten Konzentrationen führte, war richtig. Eine andere Interpretation ist überhaupt nicht vorstellbar und deswegen braucht man keinen neuen Sachverständigen.
4. Die Beklagten behaupten, der Parkettkleber sei ein Kanzerogen der Kategorie 1 und damit als krebserzeugender Gefahrstoff einzuordnen. Indessen gehört der Parkettkleber nicht zur Kategorie 1. Nach den PAK-Hinweisen ist es nicht wichtig, ob der Parkettkleber PAK enthält, solange der Parkettkleber im Boden bleibt, so dass seine Bestandteile nicht in die Raumluft gelangen.
5. Es muss noch einmal ganz entschieden darauf hingewiesen werden, dass die Beklagten **vorsätzlich** darauf hingearbeitet haben, die Belastungswerte im Mietobjekt nach oben zu treiben:
  - a) Die Beklagten haben ohne Genehmigung der Vermieterin die Randleisten entfernt und diese erst auf Anweisung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter wieder angebracht. Bis dahin war der Parkettboden "offen", so dass Schadstoffe in die Raumluft eindringen konnten.
  - b) Die vom Sachverständigen Dr. Busch entfernten Parkettteile wurden von den Beklagten über einen längeren Zeitraum einbehalten, so dass sie nicht wieder eingesetzt werden konnten.
  - c) Die Beklagten haben im Haus sämtliche Türen grundsätzlich verschlossen gehalten, so dass ein Luftaustausch zwischen den einzelnen Räumen nicht möglich war. Auf den Hinweis, es sei sinnvoll, die Türen in dem nicht bewohnten

Haus offenzuhalten, um einen Luftaustausch zu unterstützen, reagierten die Beklagten lächelnd mit Ablehnung.

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

- d) Bei diversen Ortsterminen lehnten die Beklagten die Belüftung des Hauses durch Öffnen aller Fenster mit dem Kommentar ab: "*Das können ruhig alle riechen.*"

Beweis: Wie vor.

Naphthalin bleibt bei regelmäßiger Nutzung einer Wohnung nicht im Raum, sondern wird nach außen abgelüftet (was natürlich voraussetzt, dass Türen und Fenster gelegentlich geöffnet werden). Nur bei unterlassener Nutzung und unterlassender Lüftung reichert sich Naphthalin an und schlägt sich an Wänden und Decken nieder. Im vorliegenden Fall kam es zu dem starken Anstieg der Naphthalin-Konzentration auch erst, nachdem die Beklagten die Nutzung des Hauses eingestellt und Türen und Fenster dauerhaft verschlossen hatten. Insoweit verweisen wir auf das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter vom 09.03.2012 (Seite 36 ff) und auf die Anhörung des Sachverständigen vor dem Landgericht München I am 06.12.2012.

6. Der Parkettboden befand sich in einem guten Zustand (bevor die Beklagten die Sockelleisten entfernten). Im Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter vom 09.03.2012 (Seite 34 f) wurde festgestellt, dass es zwar Fugen im Parkettboden gab. Durch die zusätzlich durchgeführten Staubmessungen hatte der Sachverständige aber bestätigen können, dass keine erhöhte Staubbelastung und damit keine erhöhte AK-Belastung in den Räumen vorlag und dass es deswegen keine Gesundheitsgefahr gab.

Die Beklagten behaupten freilich, dass bei krebserzeugenden Stoffen keine Stelle genannt werden kann, unter der das Risiko einer Krebserkrankung auszuschließen sei. Diese Behauptung ist **schlicht falsch**. Vielmehr gelten die Maßstäbe der PAK-Hinweise: Bei den Messungen durch den Sachverständigen Dr. Busch und durch den Sachverständigen Scholz wurden die Richtwerte, wie damals  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  betragen (heute sind es  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) nicht überschritten. Bei den Messungen durch den Sachverständigen Prof. Dr. Stetter lagen die Werte nur deswegen höher, weil die Räume ca. ein Jahr lang verschlossen und nicht gelüftet worden waren.

Die Richtwerte für die PAK-Konzentration sind äußerst niedrig gehalten. Die gesamte, von den Beklagten verursachte PAK-Konzentration im Haus stellte eine geringere Gesundheitsbelastung dar als das Rauchen einer Zigarette im Haus. Beide Beklagten waren Raucher!

Beweis: Vernehmung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter, wie vor.

Wir **regen** an, zum Termin am 10.08.2016 einen Toxikologen als weiteren Sachverständigen zu laden. Der Toxikologe wird bestätigen, dass die gemessenen PAK-Konzentrationen im Haus in keiner Weise gesundheitsschädlich waren.

7. Bei den Schadstoffmessungen durch den Sachverständigen Scholz wurde nicht dokumentiert, ob und wie lange und in welchen Räumen vor der Messung Lüftungen durchgeführt wurden. Die Behauptung, zwischen dem 25.09.2010 und dem 08.10.2010 habe "*eine Nutzung*" und "*eine Lüftung*" stattgefunden, wird entschieden bestritten.

Wie dem auch sei: das Ergebnis der Raumluftmessung vom 08.10.2010 überschritt den Gefahrenwert für die Naphthalin-Belastung nicht (ganz abgesehen davon, dass der heute gültige Gefahrenwert um 50 % höher liegt als der damals gemessene Wert).

8. Der Sachverständige Dr. Busch musste für seine Untersuchungen zwei kleine Bretter im Wohnzimmer und im Schlafzimmer entnehmen. Die Öffnungen wurden jeweils mit Folie wieder verschlossen. Diese Öffnungen haben im Vergleich zu den von den Beklagten monatelang entfernten Sockelleisten eine weitaus geringere Wirkung auf die PAK-Belastung der Räume gehabt und können deswegen vernachlässigt werden. Nachdem bei der Messung der Gefahrenwert bei weitem nicht erreicht wurde, sah der Sachverständige Dr. Busch keinen Handlungsbedarf.

Raumluftmessungen auf schwerflüchtige PAK in der Luft sind nicht maßgeblich. Nach den PAK-Hinweisen sind nur Staubwerte wichtig. Werden diese - wie hier - eingehalten, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

Der Sachverständige Prof. Dr. Stetter hat sich bei seinen Messungen an die PAK-Hinweise gehalten. In diesen Hinweisen steht, dass als Leitsubstanz nur das BaP gemessen werden muss. Diese Messung führte der Sachverständige Prof. Dr. Stetter durch, wobei die gemessene Konzentration im zulässigen und ungefährlichen Bereich lag.

Beweis: Vernehmung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter, b.b.

Durch die Messung von Naphthalin wurde eine erhöhte Belastung nur deswegen ermittelt, weil zu diesem Zeitpunkt das Haus seit ca. einem Jahr nicht mehr bewohnt und belüftet war.

Die Hausstaubmessung auf PAK ergab eine BaP-Belastung von 8,1 mg/kg, die unter dem Richtwert von 10 mg/kg lag.

Beweis: Wie vor.

9. Die Beklagten behaupten, dass eine Wohnung bereits dann mangelhaft sei, wenn der Vorsorgewert überschritten werde. Das ist falsch. Maßgeblich ist nicht der Vorsorgewert, sondern der Gefahrenwert. Solange dieser nicht überschritten wird, liegt kein Mangel vor.

Natürlich behaupten die Beklagten, dass der Vorsorgewert für Naphthalin permanent überschritten worden sei. Doch das ist reine Spekulation. Denn die tatsächlichen Werte wurden nicht gemessen, solange das Haus bewohnt war.

Soweit sich die Beklagten auf den Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie (Sachverständiger Helmut Scholz) vom 28.10.2010 (B 2) stützen, verweisen wir auf die Stellungnahme des Sachverständigen Dr. Busch vom 11.11.2010 (Fotokopie anbei). Aus dieser Stellungnahme ergibt sich, dass der Sachverständige Scholz es unterließ, die Belastung mit BaP zu untersuchen, auf die es aber ankäme. Der Sachverständige Busch hat auch bestätigt, dass ein Teergeruch im Anwesen nicht bemerkbar war und dass bei der groben Entnahme offensichtliche Fehler unterlaufen sein müssen.

10. Zu den angeblichen Schäden an Möbeln der Beklagten:

Eine Belastung durch Naphthalin wurde nur im Schlafzimmer festgestellt. Dort standen aber keinerlei Möbel von irgendeinem Wert. Beigefügt überreichen wir ein Foto der Schlafzimmereinrichtung. Dort gab es einen Lattenrost, eine Matratze, ca. fünf Ziegelsteine und einen Kleiderständer aus Metall, sowie eine Decke für den Hund der Beklagten, der dort auch schlief.

Die Beklagten können nicht beweisen, dass ihre Möbel belastet waren und dass etwa belastete Möbel irgendeinen finanziellen Wert hatten. Die Möbel waren durchwegs alt und ohne Wert. Ein Großteil der Möbel stand in Räumen, die überhaupt nicht durch PAK belastet waren. Das gilt insbesondere für die Möbel im Keller oder in der Diele (ein Anbau zwischen Wohnhaus und Garage mit Steinboden und zwei Zugangstüren zum Garten).

Dass die Möbel der Beklagten völlig wertlos waren, zeigt das eigene Verhalten der Beklagten: Sie haben gegen eine Entsorgung der Möbel durch die Gerichtsvollzieherin nichts eingewendet, obwohl eine etwaige, geringfügige Kontamination mit Schadstoffen ohne weiteres hätte abgewischt werden können.

gez. 

Rechtsanwalt

Abschrift, beglaubigt  
