

Amtsgericht München
- Abteilung für Mietsachen u. Landwirtschaftssachen -
80315 München

28. Juni 2021/ce
Unser Zeichen: IVh-30143

Per Fax

In Sachen

S

./.

1. Stein
2. Bauer

421 C 31421/12

tragen wir namens der Klägerin noch folgendes vor:

I.

Zur Verfügung des Gerichts vom 25.5.2021

1. Das Gericht führt im vorletzten Absatz auf Seite 2 der Verfügung vom 25.5.2021 aus, dass bei den Beklagten keine rechtliche Verantwortlichkeit für die erhöhten Schadstoffwerte während des für die Klageforderung relevanten Zeitraums bestehe. Dabei geht das Gericht davon aus, dass der Mangel bereits bei Beendigung des Mietverhältnisses bestand. Hierbei übersieht das Gericht folgendes:

Die Naphthalin-Raumkonzentration stiegen erst auf unzulässig hohe Werte an, nachdem die Beklagten die Wohnung fast ein Jahr lang nicht mehr bewohnt und gelüftet hatten. Insoweit verweisen wir auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. Stetter vom 9.3.2012, Seite 35. Dort hat der Sachverständige festgestellt, dass die festgestellten Frischstaubkonzentrationen deutlich unter den maßgeblichen Richtwerten liegen und dass in den streitgegenständlichen Räumen zur Zeit kein Gesundheitsrisiko be-

- 2 -

steht. Wir verweisen weiter auf Seite 6 und 7 des Protokolls über die mündliche Verhandlung am 6.12.2012 vor dem Landgericht München I - 14 S 12138/12 -. In diesem Termin hat sich der Sachverständige Prof. Dr. Stetter dahin geäußert, dass die Naphthalin-Belastung durch Lüftungsmaßnahmen beseitigt werden könne. Der hohe Wert der Schadstoffbelastung sei dadurch entstanden, dass die Wohnung nicht wie normal genutzt wurde. Daraus ergibt sich, dass es vor dem Auszug der Beklagten in den Räumen keine überhöhten Naphthalinwerte oder sonstige Schadstoffwerte gab. Die Beklagten ließen durch Privatgutachten Raumluftwerte feststellen, die einerseits überhaupt nicht überhöht waren und andererseits infolge unkorrekter Ausführung der Schadstoffmessung zumindest fragwürdig waren (vgl. Protokoll des Landgerichts München I vom 6.12.2012, Seite 6 bis 9, sowie den Beschluss des Amtsgerichts München vom 10.2.2016, Seite 4).

Weil das Mietobjekt vor dem Auszug der Beklagten keine überhöhten Naphthalinwerte oder sonstige überhöhte Schadstoffwerte aufwies, gab es für die Beklagten keine Notwendigkeit, die die Nutzung der Wohnung aufzugeben. (vgl. Protokoll des Amtsgerichts München vom 18.5.2012 und Endurteil des Amtsgerichts München vom 8.5.2012, Seite 3/4, ferner Schriftsatz der Klägerin vom 27.6.2016, Seite 3, Ziff. 3). Die nachweislich erst nach dem Auszug der Beklagten erhöhten Naphthalinwerte sind **ausschließlich** von den Beklagten verursacht worden, weil sie während der langen Dauer ihres Nichtbewohnens des Mietobjekts der selbstverständlichen Verpflichtung zur regelmäßigen, üblichen Lüftung nicht nachkamen. Der negative Effekt der unterlassenen Lüftung wurde dadurch verstärkt, dass die Beklagten die Parkettböden des Mietobjekts mangelhaft renovierten: Das Parkett wurde zu grob und zu ungleichmäßig abgeschliffen. Die Parkettfugen wurden nicht verkittet. Versiegelungsmittel lief in Fugen des Bodens. Nach den Reparaturarbeiten der Beklagten verblieben offene Abrissfugen und fehlende Sockelleisten (vgl. Gutachten vom 9.3.2012, Seite 41/42).

All die vorstehenden Tatsachen sind bereits im gerichtlichen Gutachten vom 9.3.2012 nachgewiesen.

II.

Zur Verfügung vom 31.5.2021

Im zweiten Absatz dieser Verfügung zitiert das Gericht den Sachverständigen Prof. Stetter, der bei seiner Anhörung am 6.12.2012 angab, eine Aussage, inwieweit die verschiedenen Verursachungsbeiträge - also das Lüften oder das Entfernen der Parkettstäbe, bzw.

- 3 -

Sockelleisten - eine Rolle gespielt haben, reine Spekulation wäre. Dabei übersieht das Gericht aber offensichtlich folgendes: Alle möglichen Verursachungsbeiträge betreffend die erhöhte Naphthalin-Konzentration sind von den Beklagten zu verantworten. Es kommt deswegen überhaupt nicht darauf an, ob diese Verursachungsbeiträge anteilmäßig bestimmbar sind. Tatsache ist, dass alle denkbaren Verursachungsbeiträge, die zur erhöhten Naphthalin-Konzentration führten, von den Beklagten stammten. Dazu gehörten nicht nur das mangelhafte Lüften und das regelwidrige Entfernen der Sockelleisten, sondern auch die oben bezeichneten, weiteren Ursachen, für die ausschließlich die Beklagten verantwortlich waren (vgl. Gutachten vom 9.3.2012, Seite 41, 42).

Richtig ist, dass der Sachverständige Prof. Stetter nach Anbringung der Sockelleisten eine Messung durchführte und noch eine hohe Naphthalin-Konzentration feststellte. Warum das so war, wurde allerdings vom Sachverständigen in seinem Gutachten verständlich erläutert: Da fast ein volles Jahr lang das Mietobjekt mangelhaft gelüftet wurde und die Sockelleisten des Parkettbodens fehlten, kam es zu einem solchen Ausmaß an Naphthalin-Kontamination, dass diese Belastung nicht innerhalb der üblichen Wartefrist abdunsten konnte (vgl. Gutachten vom 9.3.2012, Seite 38 bis 40). Deswegen kann die Tatsache, dass die Naphthalin-Raumluftkonzentration nach dem Anbringen der Sockelleisten länger als üblich erhöht war, nicht als Zeichen dafür gewertet werden, dass die fehlenden Sockelleisten keinen Einfluss auf die Höhe der Naphthalin-Kontamination hatten.

III.

Zum Schriftsatz der Beklagten vom 24.5.2021

Die Beklagten versuchen mit Hilfe von laienhaften Diagrammen ihre fehlerhafte Vorstellung zum plötzlichen Anstieg der Naphthalin-Raumluftkonzentration zu begründen. Dabei gehen sie von falschen Voraussetzungen aus: Auf Seite 5 des Schriftsatzes erklären sie den Anstieg der Naphthalin-Raumluftkonzentration mehrfach als einen "ständig ablaufenden, chemischen Prozess des Sublimierens und Resublimierens". Dabei übersehen sie, dass es sich überhaupt nicht um einen chemischen Prozess oder um eine chemische Reaktion handelt, sondern nur um einen physikalischen Vorgang:

Wie bereits oben ausgeführt, stiegen die Naphthalin-Raumkonzentrationen erst auf unzulässig hohe Werte an, nachdem die Beklagten das Haus fast ein Jahr lang nicht mehr bewohnten und nicht mehr ordnungsgemäß lüfteten (vgl. Gutachten des Gerichtssachverständigen vom 9.3.2012, Seite 40), ferner das Protokoll des Landgerichts München I vom 6.12.2012, Seite 7 und den Beschluss des Amtsgerichts München vom 10.2.2016, Seite 4). Vorher

- 4 -

wiesen die Räume keine überhöhten Naphthalinwerte oder sonstige einschlägige Schadstoffwerte auf. Die damals durch Privatgutachten festgestellten Raumluftwerte waren zum einen überhaupt nicht überhöht und zum anderen durch die nicht korrekte Ausführung der Messung (es wurde Altstaub statt Frischstaub gemessen) nicht aussagekräftig (vgl. Protokoll des Landgerichts München I vom 6.12.2012, Seite 8, 9, sowie Beschluss des Amtsgerichts München vom 10.2.2016, Seite 4).

Dass es vor dem Auszug der Beklagten und der damit verbundenen, mangelhaften Lüftung keine überhöhten Naphthalin-Raumlufkonzentrationen gab, ergibt sich aus folgenden Daten:

Naphthalin-Raumlufkonzentration gemessen durch den Privatsachverständigen Scholz	20 µg/m ³
Naphthalin-Raumlufkonzentration gemessen durch den Privatsachverständigen Dr. Busch	12,7 µg/m ³
aktueller Richtwert II (Gefahrenwert) für Naphthalin	30 µg/m ³
aktueller Richtwert Vorsorgewert für Naphthalin	10 µg/m ³

Diese Werte zeigen, dass die Messwerte des Privatgutachters Scholz und des Privatgutachters Dr. Busch erheblich unter dem einschlägigen, gültigen Richtwert II (Gefahrenwert) für Naphthalin liegen. Der Richtwert II (Gefahrenwert) gibt die Naphthalin-Konzentration an, bei deren Überschreitung gesundheitliche Gefahren bei empfindlichen Personen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Da sich aus den oben genannten Messwerten ergibt, dass die gemessenen Naphthalinwerte deutlich unter dem Richtwert II lagen, steht fest, dass gesundheitliche Gefahren auch bei empfindlichen Personen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen waren. Ein Gesundheitsrisiko bestand also nach den Messwerten der Privatgutachter nicht.

Beweis: Vernehmung des Sachverständigen Prof.
Dr. Stetter.

Da nach den Messdaten der Privatgutachter selbst für empfindliche Personen in keinem Fall ein Gesundheitsrisiko bestand, hatten die Beklagten keinen nachvollziehbaren Anlass, das Haus nicht weiter zu bewohnen.

- 5 -

IV.

Zum Schriftsatz der Beklagten vom 25.5.2021

1. Die Beklagten behaupten, dass Teer-Klebstoffe allenfalls vereinzelt bis spät in die 70-er-Jahre eingesetzt wurden. Diese Behauptung wird von der Klägerin bestritten.

Die Beklagten haben nicht berücksichtigt, dass das streitgegenständliche Haus im Jahr 1956 errichtet wurde, als die Verwendung von Teerklebern für Parkettböden allgemein üblich war.

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

Im Zeitraum der Vermietung an die Beklagten befand sich das Parkett in einem guten Zustand, sodass insoweit einer Nutzung durch die Beklagten nach den PAK-Hinweisen nichts im Wege stand (Gutachten vom 9.3.2012, Seite 35). Wenn es nach 10-jähriger, problemloser Nutzung des Hauses durch die Beklagten innerhalb eines Jahres zu einer erhöhten Naphthalinbelastung kam, ist das **ausschließlich** durch die Nichtbewohnung in Verbindung mit mangelhafter Lüftung und durch die von den Beklagten mangelhaft durchgeführten Parkettarbeiten, insbesondere die Beseitigung der Sockelleisten) verursacht worden (vgl. Gutachten vom 9.3.2012, Seite 38 bis 40 und Seite 41 bis 42).

2. Die Beklagten behaupten, die Entfernung der Sockelleisten habe zu keinem erhöhten Austritt von Naphthalin geführt, weil der Teerklebstoff nicht überall bis an den Rand des Parketts reichte. Das ist jedoch nicht richtig. Weil der Klebstoff bei Parkett nie vollflächig aufgetragen wird, bestehen innerhalb der Klebstoffschicht immer genügend offene Verbindungswege und damit auch Austrittsmöglichkeiten zur Randfuge. Gerade deswegen wird ja durch die PAK-Hinweise die Abdichtung der Randfugen durch Sockelleisten vorgeschrieben. Und gegen diese Vorschriften haben die Beklagten verstoßen. Durch die regelwidrige Entfernung der Sockelleisten hat sich der Naphthalinaustritt erheblich erhöht.

Die Skizze auf Seite 2 des Schriftsatzes der Beklagten vom 25.5.2021 ist fehlerhaft und praxisfern. Das, was die Beklagten mit Hilfe dieser Skizze behaupten wollen, wird von der Klägerin bestritten.

- 6 -

3. Da die Beklagten immer wieder unsachliche Vorwürfe gegen den Sachverständigen Prof. Dr. Stetter erheben, verweisen wir auf dessen Stellungnahmen vom 2.3.2017 und das Protokoll des Amtsgerichts München vom 7.11.2018, Seite 7.

Da sich die Anschuldigungen der Beklagten gegen den Sachverständigen Prof. Dr. Stetter als völlig unzutreffend und haltlos erwiesen, ist Prof. Dr. Stetter nach wie vor uneingeschränkt als der von der IHK öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Lacke, Anstrichstoffe, Holzschutz, Klebstoffe und deren Umweltverhalten sowie Innenraumschadstoffe tätig.

V.

Zur Verfügung vom 31.5.2021

Das Gericht vertritt die Auffassung, die Klägerin sei zur Instandsetzung der Mietsache verpflichtet gewesen. Dabei wird übersehen, dass die Beklagten den Mangel selbst durch ihre nicht fachgerechten Arbeiten verursachten. Zur Beseitigung der Mängel waren sie also selbst verpflichtet. Insoweit darf man nicht übersehen, dass das Mietobjekt ca. zehn Jahre lang völlig mangelfrei war und Mängel erst durch die nicht fachgerechten Arbeiten der Beklagten am Parkettboden entstanden sind. Dass in einem solchen Fall der Vermieter nicht dazu verpflichtet ist, die von den Mietern selbst, ohne Absprache oder Genehmigung durch den Vermieter verursachten Mängel zu beseitigen, liegt auf der Hand.

VI.

Zur Rechtskraft

Mit dem Endurteil des Amtsgerichts München vom 18.5.2012 - 432 C 487/11 - wurden die Beklagten zur Räumung des Mietobjekts und zur Bezahlung rückständiger Mieten verurteilt. Dieses Urteil ist am 28.10.2013 **rechtskräftig** geworden. Die Rechtskraft des Räumungsurteils erstreckt sich auch auf Ansprüche des Vermieters auf Bezahlung von Nutzungsentschädigung, weil der Mieter nicht geräumt hat (vgl. Zöller, Rn. 27 vor § 322 ZPO sowie BGH in NJW 1985, 1553. Daraus folgt, dass alle von den Beklagten erhobenen Einwände gegen ihre Verpflichtung zur Zahlung von Nutzungsentschädigung an der Rechtskraft des Räumungsurteils scheitern müssen.

Hinzu kommt folgendes: Die Klägerin hat das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13.12.2010 fristlos gekündigt. Dass die Kündigung wirksam war, ist rechtskräftig festgestellt worden.

- 7 -

Ungeachtet der wirksamen Kündigung haben die Beklagten das Mietobjekt erst im Januar 2013 im Rahmen der Zwangsäumung herausgegeben. Die Beklagten haben also nach Erhalt der wirksamen Kündigung das Mietobjekt länger als zwei Jahre der Klägerin vorenthalten und dadurch die Klägerin massiv geschädigt.

VII.

Zu Ziff. 2.2 der Hinweise vom 25.5.2021

Das Gericht teilt mit, es sehe die Verantwortlichkeit für die Verschlechterung des Zustandes der Mieträume eindeutig bei der Klägerin. Die Beklagten seien nicht verpflichtet gewesen, das Mietobjekt zu bewohnen. Bei entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen wäre eine Verschlechterung des Zustandes der Räume nicht eingetreten.

Bei dieser Argumentation übersieht das Gericht folgendes: Das Mietobjekt war **mangelfrei**, bevor die Beklagten Arbeiten am Parkettboden unsachgemäß durchführen ließen. Mit anderen Worten: Verursacht wurde der Mangel durch die Beklagten und nicht durch die Klägerin. Insoweit ist es nicht nachvollziehbar, dass die Klägerin für den Mangel verantwortlich sein soll.

Hinzu kommt folgendes:

- a) Mit Schreiben des Mietervereins München vom 23.9.2010 wurde die Klägerin darüber informiert, dass in der Wohnung erhöhte Naphthalinwerte bestehen. Die Klägerin wurde aufgefordert, bis zum 27.9.2010 schriftlich zu erklären, welche Maßnahmen sie ergreifen werde.
- b) Mit Schreiben vom 27.9.2010 teilte die Klägerin den Beklagten mit, dass sie sich mit dem Sachverständigen Dr. Busch in Verbindung gesetzt habe.
- c) Der Mieterverein München forderte die Klägerin mit Schreiben vom 28.9.2010 dazu auf, die erforderlichen Hausstaub- bzw. Raumluftuntersuchungen durch einen Sachverständigen in Auftrag zu geben und dies bis zum 5.10.2010 nachzuweisen. Diese Aufforderung war unnötig, weil die Klägerin damals den Sachverständigen Dr. Busch bereits beauftragt hatte.

Der Sachverständige Dr. Busch erstattete sein Gutachten am 26.10.2010. Auf Seite 10 des Gutachtens steht:

- 8 -

"Ein unmittelbares gesundheitliches Risiko lässt sich aus der Höhe der gemessenen PAK-Werte in der Raumluft und im Hausstaub jedoch nicht ableiten. Somit ist die Notwendigkeit der Nichtbewohnbarkeit der Wohnung nicht zu begründen."

- d) Ungeachtet der Feststellungen des Sachverständigen Dr. Busch minderten die Beklagten rechtswidrig die Mieten für Oktober bis Dezember 2010 und veranlassten dadurch die fristlose Kündigung vom 13.12.2010.

Die Beklagten haben die fristlose Kündigung durch ihre Nichtzahlung provoziert. Sie haben der Klägerin keine Gelegenheit geboten, die vom Sachverständigen Busch auf Seite 11 seines Gutachtens in Erwägung gezogenen Maßnahmen durchzuführen. Dass unter diesen Umständen die Verantwortlichkeit für die Mängel "eindeutig bei der Klägerin" liegt, können wir nicht nachvollziehen. Im übrigen muss doch berücksichtigt werden, dass sich die Beklagten vorsätzlich extrem rechtswidrig verhielten, indem sie das Mietobjekt nicht mehr bewohnten, die Herausgabe an die Klägerin aber verweigerten und die Klägerin dadurch massiv schädigten. Zu diesem Verhalten passt es, dass die Beklagten bis heute auf die rechtskräftig festgestellten Forderungen der Klägerin keinen Cent bezahlt haben.

Rechtsanwalt