

**Per beA**

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

16. Juli 2021/ce  
Unser Zeichen: IVh-30143

In Sachen

S [REDACTED]

./.

1. Stein  
2. Bauer

**421 C 31421/12**

wurde der Verhandlungstermin am 15.7.2021 aufgehoben, sodass wir Gelegenheit haben, auf den Schriftsatz der Beklagten vom 24.6.2021 zu erwidern:

1. Die Behauptung der Beklagten, dass schon allein bei Betrachtung des Einzelstoffs Naphthalin die Schwelle des Zumutbaren im Herbst 2010 deutlich überschritten wurde, haben wir bereits in unserem Schriftsatz vom 28.6.2021 widerlegt. Darauf wird Bezug genommen.
2. Die Beklagten behaupten außerdem, dass bei den Messungen der Privatgutachten Scholz vom 8.10.2010 und Busch vom 12.10.2010 zusätzlich hohe Werte an PAK im Hausstaub und in der Raumluft gemessen wurden, aus denen sich ein unzumutbares Gesundheitsrisiko ergab. Dabei übersehen die Beklagten, dass die beiden Privatgutachten wegen messtechnischer Mängel unbrauchbar sind und zusätzlich die Messwerte der Privatgutachten von den Beklagten nicht nach den dafür amtlich vorgegebenen Bewertungsmaßstäben interpretiert werden.
  - a) Die Beklagten behaupten, der Sachverständige Scholz habe "Hausstaub (Staubalter 8 Tage)" gemessen. Das ist nicht richtig. Im Privatgutachten Scholz wird wörtlich ausgeführt, dass "das genaue Alter des geprüften Staubes nicht bestimmt werden könne." Es solle sich jedoch um sogenannten Frischstaub

(Alter maximal 8 Tage) handeln, da laut Angabe des Hauspersonals die betreffenden Räume in regelmäßigen Abständen gesaugt wurden.

Diese Ausführungen bedeuten, dass der Privatgutachter Scholz Staubproben entnahm, deren genaues Alter er nach eigenen Angaben nicht bestimmen konnte. Ob die völlig unklaren Angaben des nicht näher benannten Hauspersonals richtig oder falsch waren, hat der Sachverständige nicht geprüft. Nach den maßgeblichen, amtlichen PAK-Hinweisen und den einschlägigen Normen sind die PAK-Bestimmungen ausschließlich mit Frischstaub auszuführen. Die Klägerin bestreitet, dass der Sachverständige Scholz sich daran hielt. Vielmehr hat er seine PAK-Bestimmungen mit Hilfe von älteren Staubproben vorgenommen, wobei das genaue Alter nach seinen eigenen Angaben nicht feststellbar war. Somit sind die Ergebnisse seiner Messungen unbrauchbar und nicht verwertbar.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachten.

- b) Die Beklagten benutzen für ihre Bewertung des Privatgutachtens Scholz die nicht maßgeblichen AGÖF-Orientierungswerte, bei denen es sich um Werte einer privaten Organisation von gewinnorientierten Unternehmen handelt, deren Geschäftszweck die Durchführung einschlägiger Messungen ist und die deshalb daran interessiert sind, ihre Orientierungswerte so festzulegen, dass sich daraus ein möglichst großer Bedarf für Messungen ergibt. Der tatsächlich gültige Bewertungsmaßstab ergibt sich aber nicht aus den AGÖF-Orientierungswerten, sondern ausschließlich aus den Beurteilungskriterien der amtlichen PAK-Hinweise anhand der Konzentration von Benzo(a)pyren als Leitsubstanz im Frischstaub (vgl. Gutachten Prof. Dr. Stetter vom 9.3.2012, Abschnitte 4.1.2 und 4.1.3). Die Gültigkeit dieses Bewertungsverfahrens wurde dem Sachverständigen Prof. Dr. Stetter vom Umweltbundesamt, sowie vom Deutschen Institut für Bautechnik ausdrücklich bestätigt. Dieses Schreiben hat der Sachverständige am 9.2.2014 dem Gericht übersandt.
  
- c) Nach dem im Gutachten vom 9.3.2012 verwendeten, amtlichen Bewertungsverfahren, lagen bei den Privatgutachten die Naphthalinwerte und die ordnungsgemäß ermittelten, anderen PAK-Werte im zulässigen Bereich mit Ausnahme der Naphthalinwerte, die gemessen wurden, nachdem die Beklagten am Parkett Veränderungen vorgenommen und die Räume nahezu ein Jahr lang nicht mehr bewohnt und belüftet hatten. Daraus ergibt sich eindeutig, dass die

Nichtbewohnbarkeit ausschließlich durch Naphthalin, nicht aber durch andere PAK-Stoffe bedingt war, sowie dass die Nichtbewohnbarkeit ausschließlich durch die Beklagten selbst verursacht war, weil sie regelwidrige Parkettveränderungen vornahmen und die Räume ein Jahr lang nicht bewohnten und nicht ordnungsgemäß belüfteten.

3. Die Beklagten legen mit Schriftsatz vom 24.6.2021 selbst gefertigte Säulendiagramme vor. In diesen Diagrammen erscheinen die streitgegenständlichen Naphthalin- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen wegen der maßlos überdimensionierten Darstellungsweise sehr hoch. Absolut gesehen sind die betreffenden Konzentrationen aufgrund ihrer Maßeinheiten mg/kg, bzw. ng/m<sup>2</sup> jedoch unvorstellbar gering. Die Schadstoffkonzentrationen liegen trotz der überhöhten Darstellungsweise der Beklagten erheblich unter dem maßgeblichen Richtwert II (Gefahrenwert) und somit im zulässigen sowie unbedenklichen Bereich (vgl. Gutachten vom 9.3.2012, Seite 32 ff). Die Diagramme der Beklagten sind für die Entscheidung des Gerichts bedeutungslos.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Die von den Beklagten im Schriftsatz vom 24.6.2021 zitierten Literaturangaben sind nicht verwertbar. Es ist nämlich nicht erkennbar, inwieweit diese Literaturangaben aus der Zeit nach Ablauf des Mietverhältnisses stammen und somit überhaupt nicht relevant sind.

  
Rechtsanwalt