

Marion Stein und Michael Bauer

Vorab per Fax (089 - 5597 2850) – bitte sofort vorlegen

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

Aktenzeichen **421 C 31421/12**

15.09.2021

In Sachen S. ./. Stein, M. und Bauer, M.

reichen wir, um unnötige Zeit- und Papierverschwendung zu vermeiden, als Erwiderung auf den gegnerischen Schriftsatz vom 28.06.2021 (Eingangsstempel: 29.07.2021) unsere für den Gerichtstermin am 03.08.2021 vorbereiteten Unterlagen ein (und bitten zu entschuldigen, dass diese nicht sauber ausgearbeitet wurden und Formulierungen enthalten, die eigentlich nur für uns gedacht waren).

Des Weiteren:

In den Schriftsätzen vom 24.05.2021, 25.05.2021 und 24.06.2021 haben wir darauf verwiesen, dass bisher – trotz der Überlänge des Verfahrens – weder das Ergebnis der Beweisaufnahmen erörtert wurde, noch zu den Widerklageforderungen oder den Hilfsaufrechnungen mündlich verhandelt wurde.

Da dessen ungeachtet am 03.08.2021 abermals nur eine "Güte"verhandlung durchgeführt wurde, **rügen wir gemäß § 295 ZPO** vorsorglich, für den Fall, dass das Gericht am 19.11.2021 ein Endurteil erlassen will, die Verletzung unserer **Verfahrensgrundrechte**, von denen auch das **Recht auf Beweis** umfasst ist.

Zudem **bitten wir das Gericht**, uns wissen zu lassen, ob eine Stellungnahme zum gegnerischen Schriftsatz vom 18.08.2021 erforderlich ist. Um diesen Hinweis bitten wir, da in Anbetracht der am 03.08.2021 zwischen Gericht und Gegenpartei zur Schau getragenen Einhelligkeit für uns **nicht** abschätzbar ist, ob unsere Hilfsaufrechnung möglicherweise zum Tragen kommen wird...

Zum Inhalt der Ziffern 3. und 4. des gegnerischen Schriftsatzes vom 18.08.2021 erlauben wir uns anzumerken, dass dort **neuer wahrheitswidriger Vortrag** enthalten ist.

Anträge

Aufhebung des Versäumnisurteils vom 07.11.2018
und **Klageabweisung**

Widerklageanträge

jeweils zuzüglich Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit
Rechtshängigkeit

1. **Rückerstattung überzahlter Mieten** für 01.08.2002 – 30.09.2010
wie mit Schriftsätzen vom **07.03.2013** 10.682,00 EUR
23.12.2013 58.310,00 EUR
30.12.2015 41.473,99 EUR (zumindest)
mit Schriftsatz vom **03.06.2019** Schadensersatz für überzahlte Nebenkosten
(Strom/Gas/Wasser)
2. **Schmerzensgeld**
wie mit Schriftsätzen vom **23.12.2013**
30.12.2015
3. **Freistellung von den Mehrkosten der Ersatzunterkunft**
wie mit Schriftsatz vom **30.12.2015** 4.456,67EUR
4. **Verdienstaufschlag VHS-Kurse**
wie mit Schriftsätzen vom **23.12.2013** 18.900,00 EUR
30.12.2015 23.625,00 EUR
5. **Entgangener Gewinn Espresso.de (GbR/Stein)**
wie mit Schriftsätzen vom **23.12.2013** 17.228,55 EUR
30.12.2015 30.711,69 EUR
6. **Fahrtkosten**
wie mit Schriftsätzen vom **23.12.2013** 1.385,97 EUR
30.12.2015 2.510,08 EUR
7. **Nutzungsausfallentschädigung**
wie mit Schriftsatz vom **30.12.2015** Ermessen des Gerichts (13.843,67 EUR)
8. **Schadensersatz für kontaminierte Möbel**
wie mit Schriftsatz vom **07.03.2013** 14.8100,00 EUR
9. **Rückerstattung der Kautions**
wie mit Schriftsatz vom **04.09.2014** 3.450,48 EUR

10. Kosten der Privatgutachten

wie mit Schriftsatz vom **23.12.2013** 1.422,05 EUR
30.12.2015 nehmen wir zurück

11. Betriebskostenguthaben 2009

wie mit Schriftsatz vom **30.12.2015** 255,40 EUR

12. Freistellung von überhöhten Betriebskosten für 01.10.2010 – 31.03.2012

wie mit Schriftsatz vom **30.12.2015** 642,17 EUR

13. Schadensersatz für frustrierte Nebenkosten 2010 – 2013 (Strom/Gas/Wasser)

wie mit Schriftsatz vom **30.12.2015** 1.367,26 EUR

Die mit Schriftsätzen vom 09.07.2018, 06.09.2018, 14.09.2018, 09.10.2018, 13.10.2019 und 11.05.2020 gestellten Anträge auf Erlass eines Teil- und Grundurteils nehmen wir zurück.

Den mit Schriftsatz vom 09.03.2020 gestellten Zwischenfeststellungsantrag ändern wir dahingehend um, dass festgestellt werden soll, dass

die Beklagten durch das Nicht-Bewohnen der Mietsache Stifser-Joch-Str. 31, 81547 München ihre mietvertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag vom 31.07.2002 nicht verletzt und daher weder den gesundheitsgefährdenden Mangel der Mietsache, noch die Schwere dieses Mangels zu vertreten haben.

Vorsorglich:

Schriftsatzfrist zum Schriftsatz vom 28.06.2021 (Eingangsstempel: 29.07.2021)

I. Schwelle der (Un)Zumutbarkeit

Die Frage, ob ein weiteres Bewohnen der Wohnung bereits im Herbst 2010 unzumutbar war, ist für nahezu alle Widerklageforderungen **entscheidungserheblich**. Für die Beantwortung dieser Frage ist eine Bewertung der Schadstoff-Gesamtbelastung durchzuführen, **bei der insbesondere zu berücksichtigen ist, dass bei den Schadstoffmessungen im Herbst 2010 im Innenraum der Wohnung auch signifikant erhöhte Konzentrationen der als CMR¹-Stoffe eingestuften PAK² nachgewiesen wurden, für die ein generelles Minimierungsgebot (gemäß ALARA³-Prinzip) besteht, da diese PAK „gentoxische Humankarzinogene sind und kein Schwellenwert festgelegt werden kann, unterhalb dessen diese Stoffe kein Risiko für die menschliche Gesundheit darstellen“⁴.**

Entscheidungserheblicher Sachvortrag:

1. Schadstoffbelastung des Innenraums der Wohnung im Herbst 2010

1.1. Belastung der Raumluft mit leichterflüchtigen PAK – Leitsubstanz: Naphthalin

Geruchliche Unzumutbarkeitsschwelle: **8 µg/m³ Naphthalin**

Richtwert I (2004) = **Besorgnisschwelle: 2 µg/m³ Naphthalin**

Richtwert II (2004) = **Gefahenschwelle: 20 µg/m³ Naphthalin**

08.10.2010: **20 µg/m³ Naphthalin**

12.10.2010: **12,7 µg/m³ Naphthalin** (nach Belüftung)

1.2. Belastung der Raumluft mit schwerflüchtigen PAK – Leitsubstanz: Benzo(a)pyren

Zielwert (Richtlinie 2004/107/EG, LAI 2004): **1 ng/m³ Benzo(a)pyren**

Interventionswert (Umweltbundesamt 1998): **Kurzfristig Maßnahmen zur Minimierung, wenn die Benzo(a)pyren-Konzentration der Raumluft mehr als doppelt so hoch wie die Außenkonzentration und mindestens 3 ng/m³ höher als die Außenluftbelastung ist**

12.10.2010, Wohnung: **6 ng/m³ Benzo(a)pyren** (nach Begehen des Parkettbodens)

2010, Landshuter Allee: **0,8 ng/m³ Benzo(a)pyren**

1.3. Belastung des Hausstaubs mit schwerflüchtigen PAK – Leitsubstanz: Benzo(a)pyren

Auffälligkeitwert (AGÖF 2007): **0,3 mg/kg Benzo(a)pyren**

Interventionswert (PAK-Hinweise 2000): **10 mg/kg Benzo(a)pyren**

08.10.2010: **21,1 mg/kg Benzo(a)pyren**

¹ CMR = carcinogenic, mutagenic and toxic to reproduction

² **Besonders besorgniserregende CMR-Stoffe, die im Herbst 2010 im Innenraum der Wohnung nachgewiesen wurden:** Benzo(a)pyren, Benzo(e)pyren, Benzo(a)anthracen, Chrysen, Benzo(b)fluoranthren, Benzo(j)fluoranthren, Benzo(k)fluoranthren, Dibenzo(a,h)anthracen

³ ALARA = as low as reasonably achievable

⁴ Richtlinie 2004/107/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.12.2004

1.4. **Die bei den Innenraumuntersuchungen am 08.10.2010⁵ sowie 12.10.2010⁵ nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen an leichter- und schwerflüchtigen PAK zeigen Folgendes:**

Die Wohnung wies eine unzumutbare Geruchsbelästigung auf, da die Raumluftbelastung mit Naphthalin erheblich über deren geruchlicher Unzumutbarkeitsschwelle von 8 µg/m³ lag.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Gemäß Umweltbundesamt ist das Überschreiten der Besorgnisschwelle maximal 12 Monate hinnehmbar, bei „Erreichen beziehungsweise Überschreiten“ der Gefahrenschwelle besteht unverzüglicher Handlungsbedarf. Hieraus folgt, dass ein weiteres **Bewohnen schon aufgrund der Raumluftbelastung mit Naphthalin unzumutbar** war.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis (medizinisch-toxikologisch)**

Unzumutbar war das Bewohnen insbesondere wegen der signifikant erhöhten Belastung des Hausstaubs und der Raumluft mit dem genotoxischen Humankarzinogen Benzo(a)pyren sowie weiteren als CMR-Stoffe eingestuften PAK, aufgrund derer sich unser Risiko an Krebs zu erkranken signifikant erhöht hat. Da die Benzo(a)pyren-Konzentrationen des Hausstaubs sowie der Innenraumluft die Interventionswerte erheblich überschritten hatten, bestand unverzüglicher Handlungsbedarf.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis (medizinisch-toxikologisch)**

2. **Störung der Grenzschichten durch Wohnnutzung**

Durch eine Wohnnutzung (d.h. Luftströmungen und Vibrationen durch das Umhergehen) werden die Grenzschichten zwischen den Innenraumflächen der Wohnung und der Raumluft gestört. Durch das Stören der Grenzschichten zwischen Schadstoffquelle und Raumluft wird der Schadstoffaustritt aus der Schadstoffquelle erhöht.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

3. **Exposition**

Da der als kanzerogener Gefahrstoff eingestufte Parkettkleber aus Steinkohlenteerpech altersbedingt versprödet und durch den Parkettboden nicht abgekapselt war, sondern der Parkettboden Pumpwirkung aufgewiesen hat (► II.), hat die Wohnnutzung zwangsläufig zu einer erhöhten Freisetzung an Teerinhaltstoffen aus dessen primären sowie sekundären Schadstoffquellen und demzufolge zu einer erhöhten Schadstoffbelastung des Innenraums der Wohnung mit gesundheitsgefährdenden Teerinhaltstoffen geführt (► I. 1.). Durch die Wohnnutzung waren wir gegenüber dieser Schadstoffbelastung dauerhaft exponiert.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Dass wir während der Zeit von August 2002 bis September 2010 dauerhaft einer erhöhten Exposition gegenüber den leichter- und schwerflüchtigen Teerinhaltstoffen des Teerklebers ausgesetzt waren, ergibt sich daraus, dass in der Wohnung – trotz sehr intensiven Lüftens – durchgehend ein unangenehmer muffiger Geruch vorhanden war (► III. x.x.) sowie dass der

⁵ Laut den Hinweisen vom 24.02.2021 ist das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass von diesen Werten eine „konkrete Gefahr“ für die Gesundheit ausging.

Parkettboden im Wohnzimmer an den Stellen, an denen sich unsere Stühle befunden hatten, großflächige Hohlstellen aufgewiesen hat, weil der dort fehlende Teerkleber während der Mietzeit in den Innenraum der Wohnung gepumpt worden war (► II. x.x.).

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

4. Risikobewertung

Da PAK lipophil⁶ und bioakkumulativ⁷ sind, ist für die Beantwortung der Frage, ab wann das (weitere) Bewohnen der kontaminierten Wohnung unzumutbar war, eine Bewertung des mit der Exposition verbundenen gesundheitlichen Risikos durchzuführen, bei der der inhalative, orale und dermale Expositionspfad, das kanzerogene Potential der CMR-Stoffe sowie die sich bereits realisierten gesundheitlichen Beeinträchtigungen (► III. 2.) zu berücksichtigen sind.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis (medizinisch-toxikologisch)**

5. Mangelvertiefung

Am 12.10.2010 wurde der gesundheitsgefährdende Mangel der Mietsache im Auftrag und Beisein der Vermieterin durch das Aufstemmen des Parketts und Freilegen des Teerklebers im Wohnzimmer und Schlafzimmer vertieft. **Da der freiliegende Gefahrstoff nur provisorisch mit haushaltsüblicher Alu-Folie abgedeckt worden war und der Privatgutachter Busch vor dem Ansteigen der Raumluftbelastung gewarnt hatte, war ein weiteres Bewohnen unzumutbar.**

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis (medizinisch-toxikologisch)**

6. Sachverständiger Rat und Rechtsprechung

Seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit wurde schon allein wegen des sich aus der Materialanalyse des Teerklebstoffes ergebenden Gefahrenverdachts geraten, einen „Wohnungswechsel“ in Betracht zu ziehen. Da sich durch die Untersuchungen des Innenraums am 08.10.2010 und 12.10.2010 bestätigt hat, dass eine „konkrete Gefahr“ für die Gesundheit bestand, sollte **für jeden vernünftig denkenden Menschen nachvollziehbar** sein, dass wir uns in der Wohnung nicht mehr dauerhaft aufgehalten haben – insbesondere, weil der gesundheitsgefährdende Mangel am 12.10.2010 weiter vertieft worden war und die Rechtsprechung darauf verweist, dass Mieter, die in einer mit einem Teerklebstoff belasteten Wohnung verbleiben, widersprüchlich handeln und daher ihre mangelbedingten Mieterrechte verlieren (LG Frankfurt/ Main v. 04.07.2000, 2-11 S 501/99).

⁶ **Lipophilie:** Eine Substanz wird als lipophil (gr. „fettliebend“) bezeichnet, wenn sie sich gut in Fetten und Ölen lösen lässt oder ihrerseits Fette und Öle gut lösen kann. **Da PAK sehr lipophile Substanzen sind, können sie gut durch die Lipoproteinschichten der Haut diffundieren. Somit trägt auch die dermale Aufnahme von PAK zur Erhöhung des kanzerogenen Risikos bei.**

⁷ **Bioakkumulation:** Als Bioakkumulation wird die Aufnahme eines Stoffes und dessen Anreicherung in einem Organismus bezeichnet. **Da PAK bioakkumulativ sind, reichern sie sich im Organismus an, so dass sich das kanzerogene Risiko mit zunehmender Expositionsdauer erhöht.**

- AGÖF-Fachkongress (2016), (01.03.2017): S. 42: **Geruchliche Unzumutbarkeitsschwelle: 8 µg/m³ Naphthalin**
- (24.06.2021): Richtlinie 2004/107/EG (2004), LAI (2004) **Zielwert: 1 ng/m³ BaP**
- **Einreichen:** B 24 - Verfahren 432 C 487/11: Umweltbundesamt, 1998: „Ist die Raumluftkonzentration an BaP mehr als doppelt so hoch als die Außenluftkonzentration, mindestens aber um 3 Nanogramm pro Kubikmeter (...) höher, sollten **kurzfristig Maßnahmen zur Minimierung der Belastung** ergriffen werde.“
- **Einreichen:** AGÖF-Fachkongress (2007): S. 62: **Hausstaub-Auffälligkeitswert: 0,3 mg/kg BaP**
- B 21 (16.05.2013): Langfristig Überschreiten des Vorsorgerichtwertes ist **nicht** zulässig, „**da eine über einen längeren Zeitraum (> 12 Monate) erhöhte Belastung aus Gründen der Vorsorge nicht akzeptabel ist**“.
- UBA-Website: **Gefahrenrichtwert:** „Er stellt die Konzentration eines Schadstoffes in der Innenraumluft dar, bei deren **Erreichen beziehungsweise Überschreiten** unverzüglich zu handeln ist. **Der Richtwert II steht im direkten Bezug zu den Bauordnungen der Länder, in denen es heißt: „Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass Gefahren durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse nicht entstehen.“**
- B 62 (13.08.2014): Scholz: „Die Räumlichkeiten wurden seit der letzten Reinigung nicht mehr genutzt; ein ansonsten "übliches" Staubaufkommen und hier insbesondere eine **durch die Nutzungsaussetzung verringerte Freisetzung an Teerpartikeln** dürfte damit auch zu einem geringeren Nachweis an PAK im Hausstaub geführt haben als ansonsten bei mechanischer Beanspruchung des Bodens zu erwarten wäre.“
- Stetter 06.12.2012, Protokoll, S. 4: „**Wenn der Boden begangen oder benutzt wird, kommt mehr Staub heraus.**“ sowie dessen durchgeknalltes Gerede am 07.11.2018, Protokoll der Anhörung, Seite 5 f, letzter Absatz
- B 41 (07.08.2013): Thumulla, S. 10 f: „**Die Grenzschicht zwischen Parkettkleber und der Raumluft: Diese wird neben dem zusätzlichen Luftzug, der durch das Umherlaufen entsteht, auch durch mit dem Umherlaufen verbundenen Vibrationen und Schwingungen gestört. Es dürfte dementsprechend unstrittig sein, dass die Nutzung der Räumlichkeiten zu einer Erhöhung der Schadstoffabgabe aus dem Parkett führt.**“
- B 1 (16.05.2013): Materialanalyse Parkettkleber: „als **sehr hoch belastet** eingestuft (...) in der Regel wird das als krebserzeugend eingestufte **Benzo(a)pyren (BaP)** herangezogen, welches mit einem Gehalt von **4.020 mg/kg** nachgewiesen wurde. **Der Grenzwert zur Einstufung der Kleberprobe als krebserzeugender Stoff gemäß der Gefahrstoffverordnung in Höhe von 50 mg Benzo(a)pyren pro Kilogramm (50 mg/kg) wird somit deutlich überschritten. (...) somit besteht auch nach behördlicher Auffassung weiterer Handlungsbedarf**“
- B 10 (16.05.2013), B 104 (30.12.2015): Gesundheitliche Beeinträchtigungen und Atteste
- Busch-Gutachten vom 26.10.2010, S. 3: „Im Schlafzimmer war ein Teergeruch erst wahrnehmbar nachdem für die Materialprobe ein **Parkettholz ausgebaut** worden war, wobei der anhaftende Parkettkleber teilweise abgerissen ist.“, S. 9: „**exemplarisch geöffnete Stellen des Parkettbodens im Schlafzimmer (1. OG) und im Wohnzimmer (EG)**“
- B 8 (16.05.2013): Anschreiben des Privatgutachters Busch an die auftraggebende Vermieterin vom 27.10.2010: „Eine weitere Raumluftmessung halte ich derzeit nicht für erforderlich. Sie könnte auch möglicherweise **unnötig erhöhte Werte** ergeben, **da sich der Boden im Schlafzimmer nicht mehr im Originalzustand befindet, da er von mir an einer Stelle für die Entnahme eines Parkettstückes geöffnet wurde.**“
- B 9 (16.05.2013): Fotos des Bereichs im Schlafzimmer, an dem Busch Parkettstücke entnommen hat
- B 11 (16.05.2013): Telefonate mit Sachkundigen
- B 12 (16.05.2013): Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit: „**Wohnungswechsel in Betracht ziehen**“
- B 2 (16.05.2013) Scholz zu den Messwerten vom 08.10.2010: „Insgesamt belegen die hier vorgefundenen Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Raumluft sowie im Hausstaub, dass die im Kleber nachweisbaren krebserzeugenden Teerinhaltsstoffe auch in den bewohnten Innenraum freigesetzt werden, und nicht nur zu einer erheblichen und **nicht zumutbaren Geruchsbelästigung** beitragen, sondern auch zu einer **nicht tolerierbaren Exposition gegenüber krebserzeugenden Teerinhaltsstoffen** führen. Hieraus ist ein **konkreter Handlungs- und Interventionsbedarf** abzuleiten. **Auf eine bestimmungsgemäße Nutzung als Schlafraum sollte aus innenraumhygienischer Sicht verzichtet werden.**“
- 02.12.2012: „Zusammenfassend bleibt es bei der bereits früher getroffenen Feststellung, dass die Raumluftbelastungen für eine bestimmungsgemäße Raumnutzung zu hoch sind und - wie auch vom UBA erwähnt - in jedem Fall ein Sanierungsbedarf besteht.“
- Busch zu den Messwerten vom 12.10.2010: „Gebot zur Minimierung“
- B 3 (16.05.2013): BUI zu den Messwerten vom 12.10.2010: „Es sollte eine **Aussetzung der Nutzung** des betreffenden Raumes erfolgen. Eine Sanierung wird vor einer weiteren Nutzung als zwingend notwendig betrachtet.“
- B 41 (07.08.2013): Thumulla zu den Messwerten vom 08.10.2010 und 12.10.2010: „Aus sachverständiger Sicht ergibt sich bereits zum Zeitpunkt der Datenerhebung der Parteigutachten die zwingende Notwendigkeit einer unverzüglichen Schadstoffsanierung. Die Aussetzung einer weiteren Wohnnutzung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten war angezeigt, zumal seitens des SV Busch durch die Entnahme von Parkettstücken die offene Oberfläche des als Gefahrstoff einzustufenden Parkettklebers deutlich vergrößert wurde.“

II. Mitverschuldenseinwendungen – "verursacht", "mitursächlich"...

1. Behauptung: Die Schadstoffbelastung sei durch die **Parkettrenovierung** "verursacht" worden. **Tatsachen:**

- 1.1. Da der Parkettboden (außer laienhaft im Wohnzimmer) 45 Jahre lang nicht renoviert worden war, wies dieser bei Mietbeginn im Jahr 2002 einen stark renovierungsbedürftigen Zustand auf.
- 1.2. Die für den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderliche Renovierung des Parketts war uns vertraglich auferlegt und außerdem mündlich vereinbart worden.
- 1.3. **Die Vermieterin hat uns NICHT über das Vorhandensein des Teerklebers in Kenntnis gesetzt.**
- 1.4. **Die Renovierung des Parketts wurde vor dem Einzug im Jahr 2002 fachgerecht durchgeführt:** Grobschliff, Mittelschliff, Feinschliff, Grundieren, Lackieren, Zwischenschliff, Lackieren. Bei der Wahl der richtigen Schleifmittelkörnung sowie des Lackes haben wir uns in dem Fachgeschäft beraten lassen, in dem die Parkettschleifmaschinen ausgeliehen worden waren.
- 1.5. Gemäß der "Empfehlung zu polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Wohnungen mit Parkettböden" **wird vom Umweltbundesamt für die Versiegelung von Eichenparkett explizit zur Verwendung von wasserverdünnbaren Lacken auf „Acrylat- oder Polyurethanbasis“ geraten. Es erstaunt daher, dass Stetter** – der in seinem Schreiben vom 02.03.2017 verlautbart hat, dass das Umweltbundesamt eine der „beiden amtlichen Stellen in Deutschland mit der notwendigen Unabhängigkeit und der größten Fachkompetenz“ ist – **uns wegen der vom Umweltbundesamt explizit empfohlenen Versiegelung des Eichenparketts mit einem wasserverdünnbaren Lack auf Acrylat-Polyurethanbasis in seinem Gutachten vom 09.03.2012 ein erhöhtes Ausdiffundieren der Teerinhaltstoffe angelastet hat.** Um uns dies anlasten zu können, hat Stetter behauptet, dass wasserverdünnbare Versiegelungslacke „grundsätzlich weniger diffusionsdicht als die **früher benutzen Lösemittellacke**“ seien; dass der von uns verwendete Versiegelungslack „zur Fugenvergrößerung beigetragen“ habe; dass dieser Versiegelungslack in die Parkettfugen gelaufen sei und durch das „**auch** in wässrigen Versiegelungsmitteln enthaltene hochsiedende **Lösemittel** (...) als Schleppmittel⁸ den Austritt von PAK aus dem Parkettklebstoff begünstigt“ habe.

Stetters Belastungseifer war hierbei so groß, dass er offenbar nicht realisiert hat, dass aus seinem Verweis auf die „früher benutzen Lösemittellacke“ der **Rückschluss zu ziehen ist, dass der Teerkleber durch das Lösemittel des früher benutzen Lösemittellackes angelöst worden war.** Dieses Anlösen des Teerklebers bei der Erstversiegelung des Parketts mit Lösemittellack sowie dessen altersbedingte Versprödung hatten zur Folge, dass der Kleber instabil war.

► Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis

- 1.6. **Dass der obige Rückschluss zutreffend ist, ergibt sich aus dem Gutachten vom 09.03.2012, in dem der unrenovierte Parkettboden im Flur/OG mittels einer Zustandsbeschreibung sowie durch Fotos dokumentiert wurde, dass an der Rückseite des Teppichs, der von uns über dem**

⁸ Schleppmittel (wie z. B. Lösemittel) erleichtern das Trennen von einzelnen Stoffen aus Stoffgemischen.

unrenovierten Parkettboden verlegt worden war, an den Stellen, die über den Parkettfugen gelegen hatten, „**dunkle Streifen**“ vorhanden waren und „**Teergeruch wahrnehmbar**“ war. Der – sogar für Stetter – wahrnehmbare Teergeruch sowie die dunklen Streifen indizieren, dass der **Teerkleber durch das unrenovierte Parkett NICHT diffusionsdicht abgekapselt** war, der **Teerkleber instabil und spröde** war und dass das Parkett **Pumpwirkung** aufgewiesen hat. Hieraus folgt, (1) dass der instabile, spröde Teerkleber durch vertragsgemäße Wohnnutzung (d. h. Begehen des Parkettbodens) zunächst zu Kleinstpartikeln zermahlen und sodann durch die Fugen des Parketts in den Innenraum der Wohnung gepumpt worden war sowie (2) dass das Austreten der Teerinhaltstoffe **nicht** auf die von uns durchgeführte Parkettrenovierung zurückzuführen war.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Aus den Fotos des unrenovierten Parkettbodens im Flur/OG ist zudem zweifelsfrei ersichtlich, dass **der unrenovierte Parkettboden** ebenso wie der von uns renovierte Parkettboden **Fugen aufgewiesen hat sowie dass die Fugen des unrenovierten Parketts** ebenso wie die Fugen des von uns renovierten Parketts **nicht verkittet waren**.

2. Behauptung: Die Schadstoffbelastung sei durch **fehlende Sockelleisten** "verursacht" worden.
Tatsachen:

2.1. Um den Parkettboden fachgerecht abschleifen und neu versiegeln zu können, wurden die angenagelten Sockelleisten entfernt.

Da diese Sockelleisten ein geschwungenes Profil sowie eine sehr harte, raue und rissige Lackschicht aufgewiesen hatten, war es uns nicht möglich, diese abzuschleifen. Um das neu renovierte Parkett und die fein verspachtelten Wände nicht durch die alten unansehnlichen Leisten zu verunstalten, haben wir uns entschieden, diese nicht wieder anzunageln, sondern zu verwahren. Im Übrigen zeigt sich bei einem Blick in Wohnzeitschriften, dass der Verzicht auf Sockelleisten nicht unüblich, sondern der Gestaltung des persönlichen Lebensbereichs überlassen ist – zu der man auch in einer gemieteten Wohnung berechtigt ist.

2.2. Da der Teerkleber nicht bis zum Rand der Böden aufgetragen worden war, hatte die Breite der Randfugen für den Austritt der Teerinhaltstoffe keine Relevanz. Relevant war die Breite der Fugen zwischen den Parkettstäben und die Schichtdicke des Parkettklebers.
Angebot von Sachverständigenbeweis (unter Verwahrung gegen die Beweislast)

2.3. Das Nicht-Wieder-Annageln der Sockelleisten stellte keine Pflichtwidrigkeit dar, da eine Pflicht zum Annageln von Sockelleisten **nicht** existiert.

2.4. Da der Austritt von Teerinhaltstoffen aus teerhaltigen Parkettklebstoffen durch das Annageln von Sockelleisten **nicht** zu verhindern ist, **wird in den PAK-Hinweisen geraten, die Randfugen zu den Wänden „mit Dichtungsbändern oder dauerelastischen Fugendichtungsmassen“ zu verschließen**.

2.5. Zudem beweisen die Messwerte vom 23.08.2011, dass durch das Annageln der Sockelleisten der Austritt von schwerflüchtigen Teerinhaltstoffen nicht verhindert werden konnte, da bei dieser **Messung MIT angenagelten Sockelleisten – aber OHNE Wohnnutzung – eine massiv über dem Normalwert liegende Hausstaubbelastung mit Benzo(a)pyren sowie weiteren**

CMR-Stoffen nachgewiesen wurde. Dieser Nachweis an humankanzerogenen PAK wäre bei üblicher Wohnnutzung erheblich höher ausgefallen, weil sich die Freisetzung an PAK durch das Bewohnen der Wohnung (d. h. Begehen des Bodens) erhöht hat.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Durch das Unterbinden der üblichen Wohnnutzung wurden bei der Hausstaubmessung am 23.08.2011 zu Gunsten und auf Wunsch der Vermieterin⁹ Messwerte produziert, mittels derer sich die reale Hausstaubbelastung unterschätzen ließ.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Da die übliche Wohnnutzung auf Wunsch der Vermieterin unterbunden worden war, um „Fremdeinflüsse“ auszuschließen, möge sie bitte **darlegen, inwiefern ihrer Sichtweise nach das Bewohnen einer Wohnung durch die Mieter einen Fremdeinfluss darstellt.**

- 2.6. Für die Raumluftbelastung mit leichterflüchtigen Teerinhaltstoffen war das Annageln der Sockelleisten ohnehin unerheblich, da u.a. Naphthalin (**Permeat**) Feststoffe wie Parkettholz und Parkettversiegelungslacke durchdringen kann (**Permeation**). Diese Permeation hatte zur Folge, dass das im Teerklebstoff hochgradig enthaltene Naphthalin im Laufe der Jahrzehnte das Parkettholz und den Parkettversiegelungslacke durchdrungen hat und demzufolge die gesamte Parkettfläche zu einer Naphthalin-Sekundärquelle geworden war.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Aufgrund der Permeation ist **nicht vorstellbar**, dass nach dem Abbau der Schrankwand, die jahrzehntelang im Wohnzimmer gestanden hatte und auch bei der laienhaften Renovierung des Parketts nicht entfernt worden war, kein zu Nachforschungen Anlass gebender Geruch vorhanden war.¹⁰

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

- 2.7. Da sich die Vermieterin seit nunmehr fast 11 Jahren darauf beruft, dass uns das Fehlen der Sockelleisten als Pflichtwidrigkeit anzulasten sei, möge sie bitte **darlegen, warum sie uns das Fehlen der Sockelleisten – trotz der Ortstermine im Frühjahr 2009 und Sommer 2010 – erst in der fristlosen Kündigung vom 13.12.2010 zum Vorwurf gemacht hat** und zudem bewusst wahrheitswidrig hat hinzufügen lassen, wir hätten „Teile des Parkettbodens“ entfernt!

⁹ Das – **in Absprache mit dem Gericht** – erfolgte Unterbinden der Wohnnutzung hat sich im Räumungsverfahren in zweierlei Hinsicht zu Gunsten der Vermieterin ausgewirkt. Zum einen wurde eine Gesundheitsgefahr mittels der manipulierten Hausstaubwerte negiert und zum anderen hat man uns wegen fehlender Wohnnutzung das Verschulden an der hohen Naphthalin-Raumluftbelastung zur Last gelegt. Da diese Vorgehensweise im hiesigen Verfahren seit Erhalt des Gerichtsgutachtens vom 13.11.2014 nicht mehr praktikabel ist, hat – **das Gericht** – in die Behauptung aufgestellt, dass die Messwerte vom 08.10.2010 nicht verwertbar seien und mit Fragenkatalog vom XX.XX.XXXX dem reaktivierten Stetter die gewünschte Antwort in den Mund gelegt. Obwohl Stetter bereits am 06.12.2012 gesagt hatte, er „bezweifle nicht die Richtigkeit der Messung der Privatgutachter, kann allerdings keine Angaben zu den Umständen dieser Messungen machen“, wurde er am 07.11.2018 angehört und die vom Gericht gewünschte Antwort protokolliert.

¹⁰ Unmittelbar nach dem Verschieben einer Kiste, die nur wenige Jahre auf dem Parkettboden gestanden hatte, war **intensiver Teergeruch** wahrnehmbar, der uns zu **Nachforschungen veranlasst** hat. Da selbst beim Anheben des Teppichs, der über dem unrenovierten Parkettboden im Flur/OG gelegen hatte, Teergeruch wahrnehmbar war, muss auch beim Abbau der Schrankwand, die – jahrzehntelang – auf dem Parkettboden gestanden hatte, Teergeruch wahrnehmbar gewesen sein...

3. Behauptung: Die Schadstoffbelastung sei durch die **fehlende Wohnnutzung und das deshalb reduzierte Lüften** "verursacht" worden. **Tatsachen:**
- 3.1. Das private Wohnraummietrecht kennt keine Gebrauchspflicht – ungeachtet dessen, ob „von der Mietsache konkrete Gefahren für die Gesundheit ausgehen“ oder nicht!
- 3.2. Die Pflicht zum Lüften einer Wohnung beschränkt sich darauf, dass Mieter die aufgrund der Wohnnutzung entstandene Luftfeuchtigkeit abzulüften haben. Eine Anwesenheitspflicht in einer Wohnung, um einen der Bausubstanz entstammenden Mangel abzulüften, existiert hingegen – insbesondere – dann nicht, wenn dieser Mangel gesundheitsschädigend ist (► I.), die Mieter diesem gesundheitsschädigenden Mangel jahrelang ausgesetzt waren und sich dieser Mangel daher bereits gesundheitlich negativ ausgewirkt hat (► III. x.).
- 3.3. Durch die Wohnnutzung wurden die Grenzschichten zwischen den Schadstoffquellen und der Raumluft gestört. **Das Emittieren der leichter- und schwerflüchtigen Teerinhaltsstoffe wurde somit DURCH das Bewohnen der Wohnung erhöht** (► I. 2., II. 1.6., II. 2.4., III. 1.). Überdies wäre der weitere Anstieg der Naphthalin-Raumluftbelastung auch durch „3 Stoßlüftungen pro Tag“ nicht verhindert worden, weil die Vermieterin die DIN-Norm 1946-6 nicht beachtet hat.
- 3.4. **Da ein selbstschädigendes Gesundheitsopfer durch das höherrangige Recht auf körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG von § 254 BGB nicht umfasst ist**, kann uns weder das Aussetzen der Wohnnutzung noch das demzufolge reduzierte Lüften als Mitverschulden angelastet werden.
- 3.5. Vor Mietbeginn im Jahr 2002 war das Haus 18 Monate nicht bewohnt und daher nicht mehr in der zuvor üblichen Weise gelüftet worden. Das Fehlen der üblichen Lüftung hat wegen der Quellstärke der Naphthalin-Primärquelle, der Sublimation, Resublimation und Permeation zu einem erheblichen, **geruchlich wahrnehmbaren** Anstieg der Naphthalin-Raumluftbelastung geführt.
- **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**
- Da nicht vorstellbar ist, dass die Vermieterin die geruchlichen Veränderungen (► II. 2.6.) nicht wahrgenommen hat, **möge sie darlegen, warum sie der Geruch nicht zu Nachforschungen veranlasst hat.**
4. Die Behauptung, die Schadstoffbelastung sei durch **mangelndes Heizen** "verursacht" worden, **geht völlig fehl**, da eine erhöhte Raumtemperatur zu einem erhöhten Austritt von Naphthalin aus einer naphthalinhaltigen Schadstoffquelle führt.
5. **Fortwährende Verletzung der in § 138 ZPO normierten zivilprozessualen Wahrheitspflicht**,¹¹ da wider besseres Wissen stetig wiederholt wird, wir hätten Parketteile entnommen und die Mangelbeseitigung unmöglich gemacht ... seltsam, dass sich das Gericht daran nicht stört!

¹¹ Da uns die Generalstaatsanwaltschaft zu dem **anwaltsgerichtlichen Ermittlungsverfahren** aus dem Jahr 2016 keine Auskunft erteilt und unser damaliger Rechtsanwalt versichert hat, nicht von dem Verfahren betroffen zu sein, ist zu vermuten, dass dieses anwaltsgerichtliche Ermittlungsverfahren gegen den Prozessbevollmächtigten der Vermieterin gerichtet war.

- AG Steinfurt (4 C 168/05): **Mittlere Nutzungsdauer einer Parkettversiegelung: 12,5 Jahre**
 - B 34 (14.07.2013): Fotos des Parketts bei Mietbeginn
Einreichen: B 19 - Verfahren 432 C 487/11: Fotos des Parketts bei Mietbeginn
Vorlage der Originalfotos, die zeigen, dass die Abzüge vom 24.10.2002 stammen
 - § 12 Ziff. 7 MV – renovieren „zu lassen“ ist unwirksam – siehe: BGH, Urteil vom 09.06.2010 (VIII ZR 294/09)
Zeugenangebot (unter Verwahrung gegen die Beweislast): Martin Wöhrl (Dorfstr. 6a, 85737 Ismaning), der als damaliger Hausverwalter bestätigen kann, dass die Renovierung des Parketts uns auferlegt war
 - B XX (XX.XX.XXXX): **Report München:** Zustand des Parketts kurz vor der Zwangsräumung
 - **Einreichen:** B 24 - Verfahren 432 C 487/11: Umweltbundesamt, 1998: „**Eichenparkett (...) Versiegelung des Parketts mit wasserverdünnbaren Spezialprodukten auf Acrylat- oder Polyurethanbasis**“
 - Stetter-Gutachten 09.03.2012, S. 15 f und S. 20: „Auf der Rückseite des vom Parkett entfernten Teppichbodens sind **dunkle Streifen an Stellen vorhanden, die über den Parkettfugen gelegen waren (...)** nach dem Entfernen des auf dem Parkett verlegten Teppichbodens ist an der Rückseite des Teppichbodens in dessen unmittelbarer Nähe ein schwacher **Teergeruch** wahrnehmbar.“
 - B 35 (14.07.2013): Fotos des unrenovierten Parkettbodens im Flur/OG, die die dortigen Fugen sowie die dunklen Streifen an der Teppichrückseite zeigen
 - **Einreichen:** B 36 - Verfahren 432 C 487/11: Abbildungen aus Wohnzeitschriften, die zeigen, dass das Fehlen von Sockelleisten nicht unüblich ist
 - Stetter-Gutachten 09.03.2012, S. 8: „An den frei liegenden Randfugen des Parketts war, außer an einer Stelle im Kinderzimmer, kein Parkettklebstoff zu sehen, weil dieser offensichtlich nicht bis zum Rand der Böden aufgebracht worden war.“
 - **Einreichen:** PAK-Hinweise (S. 14): „Die Randfugen zu den Wänden sollten dicht und dauerhaft verschlossen werden, z. B. mit Dichtungsbändern oder dauerelastischen Fugendichtungsmassen.“
 - **Einreichen:** AGÖF-Fachkongress (2007): S. 62: **Hausstaub-Normalwert: < 0,2 mg/kg BaP**
 - B 26 (XX.XX.XXXX): Um die **üblichen Nutzungsbedingungen** herzustellen, haben wir angeboten die nach dem Reinigungstermin (16.08.2011) bis zum Messtermin (23.08.2011) zu bewohnen: Stetter: „**Angebot wurde mit der RichterIn besprochen und nach Rückfrage mit der RichterIn nicht ausgeführt.**“
Stetter-Gutachten 09.03.2012, S. 5 und S. 22: „Die Klägerin bestehe darauf, dass die streitgegenständliche **Doppelhaushälfte während der maßgeblichen Ortstermine und zwischen diesen Terminen jeweils nur in ihrer Anwesenheit betreten wird. Dem wurde in Abstimmung mit dem Gericht entsprochen.**“ „Vom **Reinigungstermin bis zum Probenahmetermin wurde die betrachtete Doppelhaushälfte zwischen den einzelnen Terminen vom Sachverständigen jeweils versiegelt, um mögliche Fremdeinflüsse auszuschließen.**“
 - B 62 (XX.XX.XXXX): Scholz: „Die Räumlichkeiten wurden seit der letzten Reinigung nicht mehr genutzt; ein ansonsten „übliches“ Staubaufkommen und hier insbesondere eine **durch die Nutzungsaussetzung verringerte Freisetzung an Teerpartikeln dürfte damit auch zu einem geringeren Nachweis an PAK im Hausstaub geführt haben als ansonsten bei mechanischer Beanspruchung des Bodens zu erwarten wäre.**“
Stetter 06.12.2012, Protokoll, S. 4: „**Wenn der Boden begangen oder benutzt wird, kommt mehr Staub heraus.**“
 - B 41 (XX.XX.XXXX): Thumulla, S. 10 f: „**Es dürfte dementsprechend unstrittig sein, dass die Nutzung der Räumlichkeiten zu einer Erhöhung der Schadstoffabgabe aus dem Parkett führt.**“
 - B 1 (XX.XX.XXXX): Materialanalyse Parkettkleber: „Die ebenfalls **sehr hohen Konzentrationen an Naphthalin (8.600 mg/kg)** in der Kleberprobe **lässt aufgrund ihrer vergleichsweise hohen Flüchtigkeit vermuten, dass – falls keine vollständig dichte Sperrschicht vorhanden ist – deutlich erhöhte Raumluftkonzentrationen an Naphthalin in den betreffenden Räumlichkeiten auftreten können.**“
 - **Einreichen:** B 19 - Verfahren 432 C 487/11: 1. Foto: zeigt den Bereich, an dem die Schrankwand gestanden hatte
 - B 91 (XX.XX.XXXX): Kündigung vom 13.12.2010: „Die Sockelleisten des Parkettbodens wurden entfernt, **desgleichen Teile des Parkettbodens.**“
 - **Einreichen:** Schriftsatz vom 11.08.2011 (Verfahren 432 C 487/11), Seite 5: „**Richtig ist, daß der Mieterverein uns am 22.12.2010 schrieb, daß die Entnahme von zwei Parkett-Stückchen durch den Sachverständigen Dr. Busch erfolgt sei. Ob diese Behauptung richtig war, wußten wir nicht. Bei Abfassung unseres Schriftsatzes vom 11.03.2011 hatten wir das Schreiben des Mietervereins vom 22.12.2010 übersehen.**
Von einem bewußt unwarren Parteivortrag und damit einem versuchten Prozeßbetrug kann überhaupt keine Rede sein.“
- ⇒ **Da sich diese dreiste Lüge von der rechtsmissbräuchlichen Kündigung vom 13.12.2010 bis (nach letztem Stand der Dinge) zum Schriftsatz vom XX.XX.XXXX durchgezogen hat, kann nicht mehr von einem Versehen die Rede sein – insbesondere bei Zusammenschau mit den vielen weiteren Lügen. Wäre es nicht die Pflicht des Gerichts diesbezüglich rechtliche Schritte einzuleiten, oder ist die zivilprozessuale Wahrheitspflicht bedeutungslos?**

III. Widerklageforderungen

Gemäß der Bauordnung haben bauliche Anlagen und demzufolge auch Mietwohnungen so beschaffen zu sein, dass von ihnen **keine Gefahr für die Gesundheit der Raumnutzer** ausgeht. Hieraus folgt, dass ein **Gefahrstoff**, der seine Inhaltsstoffe in den Innenraum abgibt und daher eine Gefahr für die Gesundheit der Raumnutzer darstellt, weder mit der Bauordnung noch mit der vertraglich geschuldeten Soll-Beschaffenheit einer Mietsache vereinbar ist (oder je war)¹², sondern einen die **Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters** auslösenden Mangel darstellt.

Da die widerbeklagte Vermieterin ihrer Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der streitgegenständlichen Wohnung schuldhaft nicht nachgekommen ist, hat sie für sämtliche uns hierdurch entstandenen (Mangelfolge-)Schäden Schadensersatz zu leisten.¹³

Indem sich das Gericht durchgerungen hat, mit den Hinweisen vom 24.02.2021 klarzustellen, dass **die Vermieterin den Mangel der Mietsache zu vertreten hat**, hat es den Streitstoff nun endlich¹⁴ insoweit abgeschichtet, dass die Vermieterin dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet ist. Also ist nun **zu klären, in welcher Höhe sie Schadensersatz zu leisten hat**. Da das Gericht diesbezüglich hat anklingen lassen, es wolle sich bei seiner Entscheidung an den PKH-Beschlüssen orientieren, rufen wir in Erinnerung, dass das Gericht in diesen Beschlüssen unter **Übergehen unserer Beweisangebote** "ins Blaue hinein" zu Gunsten der Vermieterin

- durch das Zusammenkonstruieren eigener Mitverschuldenseinwendungen¹⁵ einen Großteil unserer Schadensersatzansprüche wegen angeblich ganz erheblicher Verstöße gegen die Schadensminderungspflicht negiert hat.
- unseren Anspruch auf Schmerzensgeld am Haftungsausschluss für anfängliche Sachmängel hat scheitern lassen, obwohl sich die Vermieterin durchgehend sowie nachdrücklich darauf beruft, dass wir den gesundheitsschädigenden Mangel der Mietsache "verursacht" hätten und demzufolge kein anfänglicher Sachmangel vorhanden gewesen sei.

¹² **Die Kanzerogenität von Teer ist seit 2 Jahrhunderten bekannt! Somit steht per se in Frage, ob das Verwenden hochgradig teerbelasteter Parkettkleber je mit den baurechtlichen Anforderungen an den Gesundheitsschutz vereinbar gewesen sein kann?**

Diese Frage stellt sich insbesondere, weil durch die zur Verwendungszeit gebräuchliche Art der Parkettverlegung generell keine dichte Sperrschicht erzielt werden kann und zudem bekannt war, dass Parkettkleber auf Teerbasis zum Versprüden neigen ⇒ anscheinend wurde das rechtliche Vakuum der Nachkriegszeit gezielt zur Entsorgung hochgiftigen Sondermülls genutzt ⇒ da von dieser problematischen Sondermüllentsorgung auch **viele Gebäude im Bestand der BImA** betroffen sind, fragen wir uns, ob das rechtliche Vakuum, mit dem wir zumindest bis zum Erteilen der gerichtlichen Hinweise vom 24.02.2021 konfrontiert waren, darauf zurückzuführen ist...

¹³ **Pflichtwidrig gehandelt hat die Vermieterin außerdem, weil sie den uns entstandenen Schaden nicht bei der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht geltend gemacht hat**, obwohl sie schon mit Schreiben vom XX.XX.XXXX auf die Entstehung eines hohen Schadens hingewiesen worden war.

¹⁴ **Es ist löblich, dass das Gericht in den Hinweisen vom 24.02.2021 endlich die Scheuklappen abgelegt und einen Blick auf Recht und Gesetz geworfen hat und dadurch u. a. erkannt hat, dass es im Wohnraummietrecht keine Gebrauchspflicht gibt.** Das ändert aber nichts daran, dass dieser Hinweis – allerspätestens – kurz nach Erhalt des Gerichtgutachtens vom 13.11.2014 hätte ergehen müssen, da sich diesem entnehmen lässt, dass der Anstieg der Naphthalin-Raumluftbelastung auch mit „3 Stoßlüftungen pro Tag“ nicht zu verhindern war.

¹⁵ Das Gericht hat die Mitverschuldenseinwendungen "ins Blaue hinein" zusammenkonstruiert, da die Schädigerin **NICHTS** dergleichen vorgetragen hat.

Will sich das Gericht tatsächlich an diesen grob verfahrensfehlerhaften PKH-Entscheidungen orientieren und den dort zutage getretenen Entlastungseifer in einem Urteil fortführen, um die Schädigerin ungebührlich zu entlasten – obwohl diese keineswegs schutzwürdig ist, weil sie arglistig¹⁶ gehandelt hat?

► **Erbitten, dass sich das Gericht hierzu erklärt:**

Falls das Gericht zu erkennen gibt, sich bei seiner Entscheidung (Teil-, Grund- oder Endurteil) an den grob verfahrensfehlerhaften PKH-Entscheidungen orientieren zu wollen, ist darauf zu verweisen, dass im Urteil eingehend zu begründen sein wird, warum unsere Beweisangebote trotz greifbarer Anhaltspunkte gänzlich unbeachtlich seien...

Der Bezugnahme auf die PKH-Beschlüsse steht zudem entgegen, dass das Gericht in diesen Beschlüssen darauf abgestellt hatte, **die Wohnung sei weiter bewohnbar gewesen**,

- im **Widerspruch** dazu aber PKH für die Freistellung der Mehrkosten der Ersatzunterkunft bewilligt hat.
- im **Widerspruch** dazu das Gericht – laut den Hinweisen vom 24.02.2021 – zwischenzeitlich zu der Überzeugung gelangt ist, dass „mindestens“ im Herbst 2010 eine „**konkrete Gefahr**“ für die **Gesundheit** bestanden hat.

Allein diese beiden **Widersprüche** zeigen auf, dass die für nahezu alle Widerklageforderungen **entscheidungserhebliche Frage**, wann ein weiteres Bewohnen der kontaminierten Wohnung unzumutbar war (► I.), primär klärungsbedürftig ist. Zu den einzelnen Widerklageforderungen daher derzeit nur kurz Folgendes:

¹⁶ **Arglistig war das Handeln der Schädigerin, weil sie uns selbst am 14.12.2010 – einen Tag nach dem Verfassen der rechtsmissbräuchlichen Kündigung vom 13.12.2010 – immer noch hat glauben lassen, dass sie ihrer Pflicht zur Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Mangels nachkommen werde. Es besteht zudem der Verdacht, dass die Vermieterin vom Vorhandensein des Teerklebers vor Abschluss des Mietvertrags Kenntnis hatte.** Wir verweisen diesbezüglich auf unseren Vortrag vom 30.12.2015 sowie darauf, dass es während des 18-monatigen Leerstands des Hauses vor Mietbeginn im Jahr 2002 zu einer erheblichen Geruchsentwicklung gekommen sein muss (► II. 2.6., II. 3.5. und 10. Fußnote). **Dieser Geruch sowie der Vortrag der Vermieterin – die Verwendung teerhaltiger Parkettklebstoffe sei bei Gebäuden aus der Bauzeit des streitgegenständlichen Mietobjekts „kein Geheimnis“, sondern „allgemein bekannt“** – lassen erhebliche Zweifel an der Behauptung aufkommen, sie habe von dem teerbelasteten Parkettklebstoff bei Mietvertragsabschluss keine Kenntnis gehabt. Diese Zweifel werden durch deren fortwährende Verstöße gegen die zivilprozessuale Wahrheitspflicht (► II. 5.) verstärkt.

Sofern das Verfahren nicht per Vergleich beendet wird, hat das Gericht den Sachverhalt weiter aufzuklären, da das bisherige lapidare Bestreiten unzureichend substantiiert ist, um den Vorwurf der Arglist auszuräumen. Die Vermieterin wird diesbezüglich darzulegen haben,

- warum ihr Sohn, trotz bereits vorhandener Umbaupläne, sein Vorhaben, das streitgegenständliche Haus mit seiner Familie bewohnen zu wollen, plötzlich aufgegeben hat?
- warum die Vermieterin das Haus nicht an Familien mit Kindern vermietet hat?

Für den Sachverhalt, dass den Mietinteressenten im Jahr 2002 mitgeteilt wurde, dass das Haus nicht an Familien mit Kindern vermietet wird, bieten wir als **Zeuge** den damaligen Hausverwalter [REDACTED]

1. **Rückerstattung überzahlter Mieten** für 01.08.2002 – 30.09.2010 30.12.2015, S. 5 ff

Da der versproedete Gefahrstoff nicht abgekapselt war und der Parkettboden Pumpwirkung aufgewiesen hat (► II. 1.5., II. 2.5., II. 2.6.), emittierten die hochgiftigen Teerinhaltstoffe in den Innenraum der Wohnung. **Die streitgegenständliche Wohnung hat demzufolge während unserer gesamten Mietzeit einen gesundheitsgefährdenden Mangel aufgewiesen.** Dass die Inhaltsstoffe des Gefahrstoffes in gesundheitsgefährdendem Ausmaß (► I.) in den Innenraum der Wohnung emittierten, wurde durch die Messwerte vom 08.10.2010¹⁷, 12.10.2010¹⁷ und 23.08.2011¹⁸ bewiesen. Dass der Austritt an leichter- und schwerflüchtigen Teerinhaltstoffen nicht lediglich auf den Herbst 2010 beschränkt war, sondern während der gesamten Mietzeit stattgefunden hat, ergibt sich aus Folgendem:

Bereits bei Mietbeginn war ein unangenehmer muffiger Geruch vorhanden (► II. 3.5.), der sich trotz sehr intensiven Lüftens nicht entfernen, sondern immer nur temporär reduzieren ließ. Erst im Herbst 2010 haben wir bemerkt, dass dieser permanent vorhandene Geruch aus den Fugen des Parketts geströmt war.

► **Antrag auf Zeugenanhörung¹⁹ und Parteieinvernahme**

Aufgrund des deutlich wahrnehmbaren und permanent vorhandenen Geruchs sowie der Aussagen von Stetter am 06.12.2012 und 07.11.2018 ist der Rückschluss zu ziehen, dass der (Gefahren-)Vorsorgerichtwert für Naphthalin durchgehend erheblich überschritten war.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Die Rückseite des **von uns** verlegten Teppichbodens hat „dunkle Steifen“ und „Teergeruch“ aufgewiesen. Hieraus folgt, dass die Teerinhaltstoffe während **unserer** Mietzeit aus dem Teerkleber ausgetreten waren (► II. 1.6.).

Im Wohnzimmer hat das Parkett dort, wo sich **unsere** Stühle befunden haben, großflächige Hohlstellen aufgewiesen. Der dort fehlende Teerklebstoff mitsamt den darin enthaltenen CMR-Stoffen war demzufolge während **unserer** Mietzeit in die Wohnung gepumpt worden.

Diese Hohlstellen hat Stetter bei dem Ortstermin am 19.08.2011 ausgemessen, in seinen Unterlagen eine Skizze erstellt und dort die Maße der Hohlstellen notiert:

► **Antrag auf Vorlage der Unterlagen** gemäß § 428 ZPO

¹⁷ Bezüglich der Messwerte vom 08.10.2010 (Scholz) und 12.10.2010 (Busch) hat das Gericht in seinen Hinweisen vom 24.02.2021 ausgeführt: „**Dass eine konkrete Gefahr bestand, zeigen die von den Sachverständigen Scholz und Busch gemessenen Werte.**“

Falls das Gericht dessen ungeachtet an der Verwertbarkeit der **Messwerte vom 08.10.2010** Zweifel haben sollte, hat es unseren diesbezüglichen **Zeugenbeweisangeboten** nachzugehen – siehe hierzu exemplarisch Schriftsatz vom 19.03.2019. Wir verweisen zudem auf die Eidesstattlichen Versicherung vom 23.10.2013 und 18.09.2019, aus denen hervorgeht, dass der Parkettboden am 30.09.2010 im gesamten Haus gesaugt wurde. Hieraus folgt, dass den Hausstaubmesswerten vom 08.10.2010 8 Tage alter Staub zugrunde liegt.

Die **Messwerte vom 12.10.2010** wurden mit Schriftsatz vom 16.07.2021 erstmals in Abrede gestellt. Da sich die Vermieterin mehr als 10 Jahre auf diese Messwerte ihres Privatgutachters berufen hat, ist dieses Infragestellen unbeachtlich.

¹⁸ Die Messwerte vom 23.08.2011 waren stets unstrittig. **Stettens Anhörung war somit nicht erforderlich.** Daher beantragen wir **Kostenniederschlagung**

¹⁹ **Zeugenanhörung** – siehe Schriftsatz vom XX.XX.XXXX

Gemäß der geschuldeten Soll-Beschaffenheit hat eine Wohnung grundsätzlich während der gesamten Mietzeit so beschaffen zu sein, dass der vertragsgemäße Gebrauch nicht mit einer Gefahr für die Gesundheit einhergeht. Da es der streitgegenständlichen Wohnung während unserer gesamten Mietzeit an dieser geschuldeten Soll-Beschaffenheit gemangelt hat, hat die Vermieterin die Mietzahlungen (zumindest) teilweise ohne Rechtsgrund erlangt. Sie hat daher die überzahlten Mieten wegen ungerechtfertigter Bereicherung an uns zurückzuerstatten.

Beim Bemessen der Minderungsquote ist auch zu berücksichtigen, dass die Vermieterin das Vorhandensein des hochgiftigen Teerklebers arglistig verschwiegen hat (► II. 2.6., II. 3.5. und 10. Fußnote). Falls sich das Gericht bei der Minderungsquote an der Minderungsquote des Räumungsverfahrens orientieren will, ist darzulegen, wann und wodurch aus der abstrakten Gefahr eine „**konkrete Gefahr**“ geworden sein soll...

- **Analog zur Minderungsquote**²⁰ Schadensersatz für überzahlte Nebenkosten (03.06.2019)
- B 74 Eidesstaatlichen Versicherungen: Anja Sliti - Geruch

2. Schmerzensgeld

30.12.2015, S. 45 ff

Da der Gefahrstoff während der Mietzeit nicht abgekapselt war und der Parkettboden zudem Pumpwirkung aufgewiesen hat, waren wir der gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastung gegenüber den Teerinhaltstoffen des Teerklebers in der Zeit von August 2002 bis September 2010 dauerhaft und in der Zeit von Oktober 2010 bis Januar 2013 meist 2- bis 3-mal monatlich ausgesetzt. **Aufgrund dieser langjährigen Exposition haben wir bereits während der Mietzeit gesundheitliche Beeinträchtigungen erleiden müssen, die in kausalem Zusammenhang mit der nachgewiesenen Innenraumluftbelastung stehen. Aufgrund der langjährigen Exposition gegenüber den CMR-Soffen des Gefahrstoffes hat sich zudem unser Krebskrankungsrisiko**

²⁰ Gemäß § 535 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen – diese Pflicht zur Überlassung „in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ setzt auch die Versorgung mit Wasser und Energie (Strom, Gas etc.) voraus. Für diese vom Vermieter geschuldete Gesamtleistung hat der Mieter die vereinbarte Miete zu entrichten (Äquivalenzprinzip). Durch einen Mangel der Mietsache wird dieses Äquivalenzprinzip gestört und ist – laut der Rechtsprechung des BGH – durch Errechnung der Mietminderung aus der Bruttomiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten) wiederherzustellen. **Aufgrund des Gleichbehandlungsgebotes muss dieses Wiederherstellen der Äquivalenz auch Mietern möglich sein, denen Vertragsabschlüsse mit Versorgungsunternehmen seitens des Vermieters aufkündigt wurden, und lässt sich über Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches realisieren.** Die hiergegen im PKH-Beschluss vom 14.06.2017 vorauseilend ins Feld geführten Einwendungen laufen schon allein deshalb ins Leere, weil die Mietsache bei rechtmäßigem Alternativverhalten der Vermieterin (= Pflichterfüllung gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gebrauchstauglich gewesen wäre. Ein Rechtsgrund zur Mietminderung bestünde somit nicht – und es wäre demnach auch kein Schadensersatzanspruch entstanden.

Apropos rechtmäßiges Alternativverhalten: **Bereits der Bauproduktenrichtlinie 89/106/EWG vom 21.12.1988 ist zu entnehmen, dass Bauwerke so beschaffen sein müssen, dass die Gesundheit der Bewohner nicht durch „Freisetzung giftiger Gase“ oder „Vorhandensein gefährlicher Teilchen oder Gase in der Luft“ gefährdet wird.**

Kein Bestandsschutz – Amtliche Auskünfte: UBA + Bauministerkonferenz (ARGEBAU)

Da das streitgegenständliche Bauwerk die wesentlichen Anforderungen an den Gesundheitsschutz nicht erfüllt hat, bestand die Pflicht der Vermieterin zur Instandsetzung bereits vor Mietbeginn im Jahr 2002. **Diesbezüglich ist daran zu erinnern, dass es während des 18-monatigen Leerstands des Hauses vor Mietbeginn schon allein wegen der Quellstärke des hochgradig naphthalinhaltigen Klebers zu einer erheblichen Geruchsentwicklung gekommen sein muss.** Insbesondere da die Vermieterin vorträgt, die Verwendung teerbelasteter Parkettkleber sei bei Gebäuden aus der Bauzeit des streitgegenständlichen Mietobjekts „kein Geheimnis“, sondern „allgemein bekannt“, war es ihre Pflicht, zu überprüfen, ob die Ursache des Geruchs ein teerhaltiger Parkettkleber ist.

signifikant erhöht (► I.). Wir müssen deshalb mit der Angst leben, fremdverschuldet an einer Krebserkrankung nach langem schmerzvollen Leidensweg zu versterben.²¹

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis (medizinisch-toxikologisch)**

Da für die als CMR-Stoffe eingestuften **humankanzerogenen PAK** ebenso wie für Asbest „**kein Schwellenwert festgelegt werden kann, unterhalb dessen diese Stoffe kein Risiko für die menschliche Gesundheit darstellen**“, ist für das Bemessen der Höhe des Schmerzensgeldes insbesondere die Rechtsprechung zu Asbest heranzuziehen.

Das Gericht kann sich nicht auf den Ausschluss der verschuldensunabhängigen Haftung für anfängliche Sachmängel berufen, weil sich die Vermieterin nachdrücklich darauf beruft, dass die Mietsache keinen anfänglichen Sachmangel aufgewiesen habe. Einzuwenden ist zudem,

- dass § 6. Ziff. 3 des MV einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff BGB nicht standhält.
- dass der Vermieterin **Arglist** – oder zumindest Fahrlässigkeit – zur Last zu legen ist (► **16. Fußnote**).

Sofern das Gericht dessen ungeachtet auf den Ausschluss der Garantiehaftung abstellen will, ist hilfsweise darauf zu verweisen, dass die Naphthalin-Richtwerte sowie der Benzo(a)pyren-Zielwert im Jahr 2004 erlassen wurden.

- B 10 (XX.XX.XXXX), B 104 (30.12.2015): Gesundheitliche Beeinträchtigungen und Attesten
- B 105 (XX.XX.XXXX): Dr. Zenke, Dissertation, S. 50: „Neben starken Schleimhautreizungen, erheblichen Reizungen der Augen und Heiserkeit fiel die Häufung von Kopfschmerzen auf. Die Beschwerden der Personen, die in den ehemaligen geteerten Sanitärzellen arbeiteten, standen **mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in einem kausalen Zusammenhang** mit der dort nachgewiesenen Innenraumluftbelastung.“
- (06.04.2020): Anforderungen an bauliche Anlagen bezüglich des Gesundheitsschutzes: „**In zahlreichen wissenschaftlichen Studien ist belegt, dass** die Ausbildung von Atemwegserkrankungen, Entzündungsreaktionen und Reizschädigungen am Atemtrakt und Augen, systemische Schädigungen, Sensibilisierungen/Allergien sowie eine Reihe unspezifischer Symptome (Unwohlsein, Kopfschmerzen, Übelkeit, zentralnervöse Störungen, Schwindel usw.) **in direktem Zusammenhang mit der Innenraumluftqualität und Luftverunreinigungen stehen. Unter den gesundheitsschädigenden Wirkungen erfordern karzinogene, mutagene und reproduktionstoxische Auswirkungen eine besondere Beachtung.**“
- Richter Dr. Englmann hat im Urteil vom 18.05.2012 (432 C 487/11) auf S. 13 **ausgeführt, er gehe bezüglich der Naphthalin-Raumluftbelastung von einer gesundheitlichen Gefahr aus, die sich „in der Person der Beklagten zu 1) im Lichte der von ihr geschilderten Symptome auch bereits teilweise realisiert haben könnte“**. Dennoch hat er (unter Zuhilfenahme der "ins Blaue hinein" aufgestellten Behauptung, das Mietobjekt sei während der Wohnnutzung unzureichend gelüftet worden) uns das Aussetzen der Wohnnutzung nach dem Bekanntwerden der gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastung der Wohnung im Herbst 2010 („**nicht tolerierbare Exposition gegenüber krebserzeugenden Teerinhaltstoffen**“) als Pflichtwidrigkeit angelastet, ohne auch nur im geringsten zu berücksichtigen, dass sich die arglistige Vermieterin mit ihrer Pflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verzug befunden hatte. **Eine derartige Rechtsprechung ist grob rechtswidrig** und mit dem Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit **nicht** vereinbar.

3. **Freistellung von den Mehrkosten der Ersatzunterkunft**

30.12.2015, S. 58 ff

Wegen der im Herbst 2010 in der Wohnung nachgewiesenen konkreten Gesundheitsgefahr, war ein dauerhafter Aufenthalt in der Wohnung **nicht** zumutbar (► I., II.). In Ermangelung einer ortsnahen Ersatzunterkunft mussten wir notgedrungen und im Vertrauen darauf, dass

²¹ **Sehr belastend ist außerdem, dass die arglistige Schädigerin** – wegen derer wir mit einem signifikant erhöhten Krebserkrankungsrisiko behaftet sind – **vom Gericht nicht nur mit Samthandschuhen angefasst, sondern auch grob rechtswidrig begünstigt wurde**, wohingegen wir uns vom Gericht sowie der Gegenpartei seit mehr als 10 Jahren wie Dreck behandeln lassen müssen ... man kann gespannt sein, wie das weitergeht ...

die Vermieterin ihre Pflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB erfüllen werde, in das von München 117 Kilometer entfernte Burghausen ausweichen.

Falls dem Gericht nicht bekannt sein sollte, dass es bereits im Herbst 2010 äußerst schwierig war, in München und Umgebung eine Wohnung zu finden – insbesondere, wenn unklar ist, wann der verzugsbedingte Bedarf an Ersatzwohnraum enden wird²²:

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Da sich die Vermieterin mit ihrer Pflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum Beseitigen des gesundheitsgefährdenden Mangels der Mietsache seit dem Herbst 2010 in Verzug befunden hat, ist sie für sämtliche uns hierdurch entstandenen Mangelfolgeschäden zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet. Von dieser verzugsbedingten Pflicht zur Schadensersatzzahlung ist auch unser Anspruch auf Freistellung von den Mehrkosten der Ersatzunterkunft umfasst.

4. **Verdienstauffall** VHS-Kurse

30.12.2015, S. 10 ff

Da das durchgehend pünktliche Abhalten der VHS-Kurse wegen der Ortsferne nicht garantiert werden konnte, hat die VHS andere Dozenten als Vertretung für die Kurse eingesetzt. Leider bestand bei anderen (ortsnahen) Bildungseinrichtungen kein Bedarf an Dozenten, so dass sich der Verdienstauffall nicht kompensieren ließ.

► **Antrag auf Zeugenanhörung²³ und Parteieinvernahme**

Da der Verdienstauffallsschaden darauf zurückzuführen ist, dass sich die Vermieterin mit ihrer Pflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in **Verzug** befunden hat, ist sie zum Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verpflichtet. Da das Gericht (durch die PKH-Anträge) unsere finanzielle Situation kennt, steht der Ermittlung der Schadenshöhe gemäß der Differenzhypothese nichts im Weg...

Hilfsweise:

- 1) Ersatz der fiktiven Fahrtkosten in Höhe von **15.795,00 EUR**
- 2) Ersatz der fiktiven Kosten einer Ersatzunterkunft in München oder näherer Umgebung: **70.000,00 EUR²⁴**

5. **Entgangener Gewinn** Espresso.de

30.12.2015, S. 25 ff

Der Gewinn ist entgangen, weil uns die Gebrauchsmöglichkeit an der Münchner Mietsache wegen der schuldhaften Pflichtverletzung der Vermieterin mangelbedingt entzogen war.

²² Für den BGH (VII ZR 172/13) ist nachvollziehbar, dass man bei einem verzugsbedingten Entzug der Wohnung Schwierigkeiten haben wird, eine andere Wohnung zu finden. Denn man weiß „in der Regel nicht, wann der Verzug beendet sein wird und ob es sich überhaupt lohnt, eine andere Wohnung zu beziehen. **Insbesondere Vermieter werden nicht geneigt sein, unter diesen Voraussetzungen Mietverhältnisse einzugehen.** Zudem ist der vorübergehende Umzug in eine andere, vergleichbare Wohnung regelmäßig wegen der damit verbundenen Kosten und Umstände unzumutbar.“

²³ **Zeugenangebot** – siehe Schriftsatz vom 30.12.2015, S. 10 ff

²⁴ Da die Anmietung einer vergleichbaren Wohnung als Ersatzunterkunft nicht möglich gewesen wäre, legen wir der Berechnung der fiktiven Kosten einer Ersatzunterkunft die Kosten für eine Ferienwohnung in München oder der näheren Umgebung zugrunde. Diese Kosten schätzen wir (nach einer Internetrecherche) auf 2.500,00 EUR pro Monat. Die fiktiven Kosten dieser Ersatzunterkunft für die Zeit von 01.10.2010 – 31.01.2013 errechnen sich somit wie folgt: 28 Monate x 2.500,00 EUR = **70.000,00 EUR**

Da die teilgewerbliche Nebentätigkeit **keine** Außenwirkung hatte und sich auch anderweitig **nicht** störend auf die Mietsache ausgewirkt hat, hätte die Vermieterin gemäß § 242 BGB ihre Einwilligung nicht verwehren können. Dass die Nebentätigkeit nicht störend war, geht schon daraus hervor, dass diese Tätigkeit – trotz Kenntnis seit dem Frühjahr 2009²⁵ – erstmals in der rechtsmissbräuchlichen Kündigung vom 13.10.2010 gerügt wurde.²⁶ Am 04.06.2014 wurde uns mitgeteilt „Die Beklagten hätten nur (...) Dann hätten sie ohne Gesundheitsgefährdung **weiter dort wohnen und ihren Gewerbebetrieb ausüben können**“. Zudem:

► **Antrag auf Zeugenanhörung²⁷ und Parteieinvernahme**

Die Verlagerung der teilgewerbliche Nebentätigkeit wäre sowohl aus rechtlichen als auch aus tatsächlichen Gründen nicht einfach so möglich und zudem **nicht zumutbar²²** sowie überdies unwirtschaftlich gewesen.

► **Antrag auf Einholung von Sachverständigenbeweis**

Da die Kompensation des Schadens nicht möglich war, hat die Schädigerin den uns durch ihr pflichtwidriges Handeln entstandenen Schaden zu ersetzen.

Hilfsweise:

3) Entgangener Gewinn abzüglich Mietzuschlag = **27.911,69 EUR²⁸**

4) Ersatz der fiktiven Kosten einer Ersatzunterkunft (► III. 4.2)

6. Erstattung der Fahrtkosten

30.12.2015, S. 34 ff

Falls sich das Gericht diesbezüglich auf die PKH-Beschlüsse berufen will, möge es ein Urteil benennen, in dem entschieden wurde, dass **der Geschädigte den arglistigen Schädiger durch unentgeltliches Tätigwerden unbeteiligter Dritter zu entlasten habe**. Als absolutes Minimum wird die arglistige Schädigerin uns doch wohl wenigstens die Fahrtkosten zu erstatten haben, die im direkten Zusammenhang mit der mangel- und verzugsbedingt entzogenen Mietsache entstanden sind (Handwerkertermine, Termine mit Miet- und Kaufinteressenten etc.).

7. Nutzungsausfallentschädigung

30.12.2015, S. 59 ff

Den Antrag auf Ersatz des Nutzungsausfallschadens haben wir gestellt, weil – zumindest – die PKH-Beschlüsse den Anschein erwecken, dass die arglistig handelnde Schädigerin in diesem Verfahren – ebenso wie im Räumungsverfahren – ungebührlich entlastet werden soll ... falls wir die Nutzungsausfallentschädigung beziffern müssen, teilen wir mit, dass wir einen Betrag in Höhe von (mindestens) **13.843,67 EUR** für angemessen erachten. Es sollte sich erübrigen, darzulegen warum...

²⁵ Der damalige Hausverwalter und die Vermieterin hatten während unserer Abwesenheit beim Einbau der Fenster im Frühjahr 2009 Zeit die Wohnung ausgiebig zu inspizieren. Wenn sich die teilgewerbliche Tätigkeit störend auf die Mietsache ausgewirkt hätte (z. B. vermehrte Abnutzung) wäre dies sicherlich zeitnah moniert worden.

²⁶ Das erstmalige Rügen der teilgewerblichen Nebentätigkeit in der Kündigung vom 13.10.2010 weist darauf hin, dass lediglich (ergänzend zu den ungerechtfertigten Vorwürfen wegen der Renovierung etc.) noch ein weiterer Kündigungsgrund gesucht worden war.

²⁷ **Zeugenangebot** – siehe Schriftsatz vom 30.12.2015, S. 25 ff

²⁸ Da die Vermieterin als Bedingung für ihre Zustimmung zum Ausüben der teilgewerblichen Nebentätigkeit einen Mietzuschlag von 100,00 EUR pro Monat genannt hat, berechnet sich der verzugsbedingt entgangene Gewinn vom 01.10.2010 – 31.01.2013 wie folgt: 28 Monate x 100,00 EUR = 2.800,00 EUR, Entgangener Gewinn: 30.711,69 EUR - 2.800,00 EUR = **27.911,69 EUR**

8. **Schadenersatz für kontaminierte Möbel:** Dazu ist u. E. seit dem 13.11.2014 alles gesagt.
9. **Rückerstattung der Kautions** 30.12.2015, S. XX ff
Die Kautions ist zurückzuerstatten, da wir im Mietobjekt **keine** Schäden hinterlassen haben, sondern das heruntergekommene Haus auf unsere Kosten renoviert und der Vermieterin dadurch einen Mehrwert geschaffen haben.
- B 66 (04.09.2014): Zustand des Mietobjekts bei Mietbeginn im Jahr 2002
10. **Kosten der Privatgutachten** 30.12.2015, S. XX ff
Das Einholen der Gutachten war wegen des Mangels der Mietsache erforderlich. Die dafür aufgewandten Kosten hat uns die Vermieterin daher zu ersetzen. Den Antrag vom 30.12.2015 nehmen wir zurück, da die Erstattung im Kostenfestsetzungsverfahren erfolgen wird.²⁹
11. **Betriebskostenguthaben 2009** 30.12.2015, S. XX ff
In der rechtsmissbräuchlichen Kündigung vom 13.12.2010 wurde uns vom Bevollmächtigten mitgeteilt, dass die Vermieterin unser Guthaben nicht auszahlen werde, sondern: „Vielmehr rechnet unsere Mandantin gegen das Guthaben mit Ihren³⁰ Schadenersatzansprüchen auf, die ihr durch Ihre nicht genehmigten Veränderungen im Haus entstanden sind.“ Da bis dato **nicht** aufgerechnet wurde, sondern unser Guthaben einfach einbehalten wurde.
12. **Freistellung von überhöhten Betriebskosten** für 01.10.2010 – 31.03.2012 30.12.2015, S. 62 ff
Es erstaunt, dass das Gericht laut PKH-Beschluss vom 14.06.2017 nicht verstehen will, dass sich die Vermieterin im Räumungsverfahren 642,17 EUR zu viel an Nebenkosten hat titulieren lassen, die laut den Betriebskostenabrechnungen gar nicht angefallen sind.
13. **Schadenersatz für frustrierte Nebenkosten 2010 – 2013** (Strom/Gas/Wasser) 30.12.2015, S. 64 f
Von unserem Schadenersatzanspruch für frustrierte Nebenkosten hat uns das Gericht im PKH-Beschluss vom 14.06.2017 zum Schutz der armen Schädigerin einen Betrag abgeknapst, weil wir uns von der Nebenkostenzahlungspflicht „durch fristlose Kündigung nach § 543 BGB“ hätten befreien können ... kann es sein, dass das Gericht hierbei übersehen hat, dass die arme Vermieterin dann die Mehrkosten einer vergleichbaren Ersatzunterkunft für 3 Jahre hätte zahlen müssen – mindestens 1.000,00 EUR x 12 x 3 = 36.000,00 EUR

²⁹ Bei Verfahrensbeendigung per Vergleich, hätten wir auch auf diese Kostenerstattung verzichtet.

³⁰ Es handelt sich bei dem großgeschriebenen „Ihren“ nicht um einen Schreibfehler von uns ... offenbar hat auch der Herr Rechtsanwalt erkannt, dass nicht seiner Mandantin, sondern uns Schadenersatzansprüchen zustehen.

Im Nachgang zum Gerichtstermin am 03.08.2021 möchten wir das Gericht nun noch wissen lassen, dass uns die **Einhelligkeit des Gerichts mit der Gegenpartei** sehr erstaunt und irritiert hat. Unangemessen fanden wir insbesondere auch das Verhalten des Gerichts beim Stellen der Anträge. Obwohl diese Irritation offensichtlich war und auch offensichtlich war, dass wir bei der Antragsstellung eine Denkblockade hatten, haben wir vom Gericht entgegen § 139 Abs. 1 Satz 2 ZPO keine Hilfe erhalten. Da dem Gericht die ersten beiden Seiten unserer für den Gerichtstermin vorbereiteten Unterlagen vorgelegen haben, wäre es eigentlich einfach gewesen, uns dahingehend zu helfen, dass wir abgesehen von den Anträgen auf Aufhebung des Versäumnisurteils sowie Klageabweisung die

Widerklageanträge aus den Schriftsätzen vom 07.03.2013, 23.12.2013,
04.09.2014, 30.12.2015 sowie 03.06.2019

stellen wollten.

Wir beantragen daher, dass das Protokoll vom 03.08.2021 berichtigt wird, indem

Zudem beantragt sie wie bereits in der letzten mündlichen Verhandlung vom 24.2.2021 beantragt, wo auch auf das Protokoll vom Termin am 25.9.2019 hier Blatt 1756 und 1757 verwiesen wird.

Die Beklagten weisen darauf hin, dass es in dem Protokoll Blatt 1756 bei der Antragstellung nicht heißen darf, wie mit Schriftsatz vom 7.3.20213 sondern wie im Protokoll vom 7.3.2013.

durch

Zudem stellt sie die Widerklageanträge aus den Schriftsätzen vom 07.03.2013, 23.12.2013, 04.09.2014, 30.12.2015 sowie 03.06.2019.

ersetzt wird.

Michael Bauer

Marion Stein