

Amtsgericht München

Az.: 421 C 31421/12



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

S [REDACTED]

- Klägerin u. Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Z** [REDACTED]

gegen

1) **Stein** Marion, [REDACTED]

- Beklagte u. Widerklägerin -

2) **Bauer** Michael, [REDACTED]

- Beklagter u. Widerkläger -

wegen Forderung

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht Dr. Kolper am 26.11.2021 aufgrund der mündlichen Verhandlungen vom 07.03.2013, 07.08.2013, 24.03.2015, 10.02.2016, 19.04.2017, 25.04.2018, 07.11.2018, 25.09.2019 und 03.08.2021 folgendes

Endurteil

1. Das Versäumnisurteil des AG München vom 07.11.2018 wird aufgehoben.
2. Die Klage wird abgewiesen.
3. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger 1.394,03 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit 16.03.2013 zu bezahlen (Mietminderung).
4. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger 832,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit 03.01.2014 zu bezahlen (Reisekosten).

5. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin zu 1.) ein angemessenes Schmerzensgeld in Höhe von 3.500,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit 03.01.2014 zu bezahlen (Schmerzensgeld Stein).
6. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an den Beklagten und Widerkläger zu 2.) ein angemessenes Schmerzensgeld in Höhe von 3.500,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit 03.01.2014 zu bezahlen (Schmerzensgeld Bauer).
7. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger 3.450,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit 19.09.2014 zu bezahlen (Kautions).
8. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag in Höhe von 208,85 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB seit 12.01.2016 zu bezahlen (Privatgutachten).
9. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, die Beklagten und Widerkläger gegenüber [REDACTED] von den gestundeten Mieten der Ausweichwohnung in [REDACTED] in Höhe von 4.456,67 € freizustellen (Mehrkosten Ersatzunterkunft).
10. Es wird festgestellt, dass die Beklagten und Widerkläger durch das Nichtbewohnen der Mietsache [REDACTED] 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.
11. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 37 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 63 %.
12. Das Urteil ist für die Parteien jeweils (mit Ausnahme Ziffer 9. und 10.) gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Das Urteil ist für die Beklagten in Ziffer 9. gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.500,00 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 248.838,19 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Zahlung einer Nutzungsentschädigung (Klage) für die Doppelhaushälfte in [REDACTED] für den Zeitraum April 2012 bis einschließlich

Dezember 2012 sowie Schadensersatz, Rückzahlung überzahlter Miete, Schmerzensgeld und weitere Ansprüche (Widerklage) aus dem mittlerweile beendeten Mietverhältnis.

Mit Vertrag vom 31.07.2002 (Anlage K1) vermietete die Klägerin an die Beklagten die Doppelhaushälfte in [REDACTED] bestehend aus vier Zimmern, einer Küche, einem Korridor, einer Diele, einem Bad, einer Toilette, einem Keller, einer Terrasse, einer Garage und dem dazugehörigen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 87 qm. Die monatliche Grundmiete betrug nach § 3.1 des Mietvertrages 1.090,00 € zuzüglich monatlicher Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 100,00 €.

In dem Mietobjekt wurde bei Errichtung des Hauses im Jahre 1957 ein Parkettboden in den Räumen im 1. Obergeschoss und im Wohnzimmer im Erdgeschoss verlegt. Bei der Verlegung des Parkettbodens wurde ein Kleber (Steinkohlenteerpech) verwendet, welcher polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthielt.

Zu einem nicht mehr bestimmaren Zeitpunkt kurz nach dem Einzug der Beklagten in das verfahrensgegenständliche Anwesen demontierten die Beklagten in den Räumen Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gastzimmer im Jahr 2002 im Rahmen beabsichtigter Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Mietobjekt (§ 12.7 des Mietvertrags) Sockelleisten des Parkettfußbodens, schiffen den Parkettfußboden selbst ab und nahmen Lackierungsarbeiten (Versiegelungsarbeiten) daran vor.

Im Mai 2009 wurden durch die Klägerin neue Fenster in das Mietobjekt eingebaut.

Am 02.09.2010 beauftragten die Beklagten die Gesellschaft für Umweltchemie (GfU) mit der Untersuchung einer Materialprobe des Parkettklebers auf den Gehalt von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Der Untersuchungsbericht vom 16.09.2010 kam zu dem Ergebnis, dass in dem Parkettkleber eine hohe Konzentration polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) vorhanden ist (Anlage B1, Bl. 113-117).

Mit Schreiben vom 21.09.2010 (Anlage B4, Bl. 139) teilten die Beklagten der Klägerin mit, dass das Mietobjekt aufgrund des Parkettklebers kontaminiert sei.

Mit Schreiben vom 23.09.2010, 28.09.2010 und 30.11.2010 forderten die Beklagten die Klägerin zur Mangelbeseitigung auf (vgl. Anlagen B5ff., Bl. 140ff.).

Bereits am 25.09.2010 (vgl. Bl. 46) zogen die Beklagten wegen einer von ihnen befürchteten gesundheitlichen Gefährdung aufgrund der Spuren von polycyclischen aromatischen Kohlenwas-

serstoffen (PAK) aus der Doppelhaushälfte aus und zogen nach [REDACTED] wo sie bis zuletzt wohnten.

Am 08.10.2010 fand eine von den Beklagten beauftragte Schadstoffuntersuchung durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Scholz der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU) statt.

Am 12.10.2010 fand eine von der Klägerin beauftragte Schadstoffuntersuchung durch den Sachverständigen Dr. Busch statt (vgl. Anlage B22).

Das Gutachten des Sachverständigen Dr. Busch vom 26.10.2010 ergab folgende Messergebnisse (Anlage B18, Bl. 165 sowie Bl. 1286ff.):

Tag der Messung	Gutachter	Raumluftmessungen		Hausstaubmessungen
		Naphthalin	BaP	BaP
12.10.2010	Busch	0,0127 mg/m ³	6 ng/m ³	<0,5 mg/kg

Das Gutachten des Sachverständigen Scholz vom 28.10.2010 ergab folgende Messergebnisse (Anlage B2, Bl. 118ff.):

Tag der Messung	Gutachter	Raumluftmessungen		Hausstaubmessungen
		Naphthalin	BaP	BaP
08.10.2010	Scholz	0,020 mg/m ³		21,1 mg/kg

In der Folgezeit teilte die Klägerin den Beklagten nach mehreren Ortsterminen mit, für die entsprechenden Instandsetzungsarbeiten Kostenangebote einzuholen und dass eine Klage der Beklagten auf Mangelbeseitigung nicht angezeigt sei (vgl. beispielhaft Schreiben des damaligen Vertreters vom 02.12.2010, Anlage B23).

Am 14.12.2010 fand ein letzter Ortstermin zum Zwecke der Auswahl des neu zu verlegenden Parketts statt.

Die Beklagten minderten die Miete im Oktober 2010 um 396,67 €, in den Monaten November und Dezember 2010 sowie im Januar 2011 um jeweils 1.071,00 € und zahlten ab Februar 2011 keine Miete und Nebenkostenvorauszahlungen mehr. Die Einrichtungsgegenstände ließen die Beklagten zurück.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis fristlos erstmals am 15.12.2010. Am 10.01.2011 wurde

Räumung- und Zahlungsklage unter dem Az. 432 C 487/11 beim AG München erhoben.

In diesem Verfahren wurde ein gerichtliches Sachverständigengutachten eingeholt, welches am 09.03.2012 erstellt wurde.

Der beauftragte Sachverständige Prof. Dr. Stetter kam zu folgenden Messergebnissen:

Tag der Messung	Gutachter	Raumluftmessungen		Hausstaubmessungen
		Naphthalin	BaP	BaP
23.08.2011	Stetter	0,075 mg/m ³ Schlafzimmer 0,065 mg/m ³ Gästezimmer 0,030 mg/m ³ Wohnzimmer		8,1 mg/kg Schlafzimmer 1,91 mg/kg Wohnzimmer

Mit Urteil des AG München vom 18.05.2012, Az. 432 C 487/11, wurden die Beklagten zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Die gleichzeitig erhobene Zahlungsklage wegen Mietrückständen bzw. Nutzungsentschädigung für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 wurde in Höhe von 70 % für begründen erachtet, da das Amtsgericht davon ausging, dass die Beklagten zur Minderung in Höhe von 30 % aufgrund der PAK-Belastung des Parkettbodens berechtigt waren. Gegen dieses Urteil legten die Beklagten Berufung beim LG München I ein, welches die Berufung zurückwies, und dabei die vom Amtsgericht München zuerkannte Minderungsquote als zu hoch ansah und allenfalls eine Minderungsquote von 10 bis 15 % als angemessen ansah. Das Haus wurde zwangsweise am 23.01.2013 geräumt.

Die Klägerin behauptet, dass die durch den mangelhaften Parkettkleber verursachte Schadstoffbelastung im Mietobjekt bei ausreichendem Lüften und Bewohnen auf einem Niveau gehalten werden könne, welches dem Normalmaß entsprechen würde. Eine Überschreitung des maßgeblichen Richtwertes beruhe ausschließlich darauf, dass die Beklagten das Haus nicht mehr bewohnten, sondern leerstehen ließen und nicht regelmäßig gelüftet haben. Nach Ansicht der Klägerin, sei das Haus bewohnbar gewesen. Die Ausdünstungen hätten durch das Verschließen der von den Beklagten geöffneten Randfugen und durch eine ordnungsgemäße Versiegelung des Bodens deutlich reduziert werden können. Verantwortlich für die hohen Werte seien die Beklagten selbst durch ihr Verhalten (Entfernen der Sockelleisten, unsachgemäßes Schleifen des Parketts, verweigerte Rückgabe, so dass die Kontamination stieg) gewesen.

Die Klägerin ist daher der Ansicht, dass ihr für den bisher nicht titulierten Zeitraum von April 2012 bis Dezember 2012 ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe von 85 % der zuletzt bezahlten Miete, gesamt 9.103,50 € zustehen würde.

Die Klägerin beantragte daher ursprünglich zu erkennen:

Die Beklagten werden samtvorbundlich verurteilt, der Klägerin 9.103,50 € zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 1.011,50 € seit 05.04.2012, 05.05.2012, 05.06.2012, 05.07.2012, 04.08.2012, 05.09.2012, 05.10.2012, 06.11.2012 und 05.12.2012.

Die Beklagten erhoben mit Schriftsatz vom 07.03.2013 Widerklage (Bl. 73-76). Die Beklagten erweiterten ihre Widerklage mit Schriftsatz vom 23.12.2013 (Bl. 374-385), vom 04.09.2014 (Bl. 544-554) und vom 30.12.2015 (Bl. 759-824). Zudem erhoben sie Zwischenfeststellungsklage (Bl. 1948 Rückseite).

Am 07.11.2018 wurde ein klagestattgebendes Versäumnisurteil gegen die Beklagten und Widerkläger erlassen (Bl. 1576-1589). Die Widerklage wurde abgewiesen. Das Versäumnisurteil wurde den Beklagten am 20.11.2018 zugestellt. Am 30.11.2018 wurde gegen das Versäumnisurteil vom 07.11.2018 Einspruch eingelegt (Bl. 1593).

Mit Beschluss vom 04.01.2019 wurde die Zwangsvollstreckung aus dem Versäumnisurteil gegen Sicherheitsleistung einstweilen eingestellt (Bl. 1600-1602).

Die Klägerin beantragte zuletzt zu erkennen:

Das Versäumnisurteil vom 07.11.2018 bleibt aufrechterhalten.

Die Beklagten und Widerkläger beantragten zuletzt zu erkennen:

Das Versäumnisurteil vom 07.11.2018 wird aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Zudem beantragten die Beklagten im Wege der Widerklage zu erkennen:

- 1. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 14.810,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen (Anmerkung: Schadensersatz Möbel, Bl. 73; PKH gewährt)**
- 2. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 41.473,99 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Mietminderung 30 %, Bl. 759; PKH wurde bis 15% der**

Bruttomiete gewährt; zuvor 58.310,00 € beantragt (Bl. 374-385) und davor 10.682,00 € (Bl. 73-76))

3. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 30.711,69 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Verdienstaussfall [REDACTED] Bl. 760; PKH abgelehnt; zuvor 10.648,20 € beantragt (Bl. 374-385))
4. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin zu 1.) einen Betrag von 6.580,35 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Verdienstaussfall Stein, Bl. 760; PKH abgelehnt)
5. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an den Beklagten und Widerkläger zu 2.) einen Betrag in Höhe von 23.625,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Verdienstaussfall Bauer, Bl. 760; PKH abgelehnt; zuvor 18.900,00 € (Bl. 374-385))
6. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 1.422,05 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Kosten Privatgutachten; PKH gewährt)
7. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 2.510,08 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Reisekosten, Bl. 760; PKH abgelehnt; zuvor 1.385,97 € (Bl. 374-385))
8. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin zu 1.) angemessenes Schmerzensgeld nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Schmerzensgeld Stein, Bl. 760; PKH abgelehnt)
9. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an den Beklagten und Widerkläger zu 2.) angemessenes Schmerzensgeld nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: Schmerzensgeld Bauer, Bl. 760; PKH abgelehnt)
10. Die Widerbeklagte wird verurteilt, 3.450,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit an die Widerkläger zu bezahlen (Anmerkung: Kautionsbetrag, Bl. 554)
11. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten einen Betrag in Höhe von 406,69 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (Anmerkung: weiteres Privatgutachten, Bl. 760; Prozesskostenhilfe abgelehnt)
12. Die Klägerin wird verurteilt, die Beklagten gegenüber Frau [REDACTED] von den gestundeten Mieten der Aus-

- weichwohnung in Burghausen in Höhe von 4.456,67 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Rechtshängigkeit freizustellen. (*Anmerkung: Mehrkosten Ersatzunterkunft, Bl. 760; PKH gewährt*)
13. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten eine Nutzungsausfallentschädigung nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Verzug (oder alternativ seit Rechtshängigkeit) zu bezahlen. (*Anmerkung: Nutzungsausfallentschädigung, Bl. 760; PKH abgelehnt*)
 14. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten einen Betrag in Höhe von 255,40 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Verzug (oder alternativ seit Rechtshängigkeit) zu bezahlen. (*Anmerkung: Betriebskosten 2009, Bl. 761; Prozesskostenhilfe abgelehnt*)
 15. Die Klägerin wird verurteilt, die Beklagten von einem Betrag in Höhe von 642,17 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Verzug (oder alternativ seit Rechtshängigkeit) freizustellen. (*Anmerkung: Betriebskosten 01.10.2010 bis 31.03.2012, Bl. 761, PKH abgelehnt*)
 16. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten einen Betrag in Höhe von 1.367,26 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. (*Anmerkung: Nebenkosten Strom/Gas/Wasser für Oktober 2010 bis 31.01.2013, Bl. 761; PKH gewährt*)
 17. Es wird festgestellt, dass die Beklagten durch das Nichtbewohnen der Mietsache [REDACTED] 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. (*Anmerkung: Feststellungsantrag, Bl. 1948 Rückseite*)

Die Beklagten behaupten, dass die Doppelhaushälfte seit Mietbeginn nicht bewohnbar gewesen sei, da der Parkettboden in den Räumen aufgrund des PAK-haltigen Klebers eine erhebliche Gefahrenquelle für ihre Gesundheit dargestellt habe. Hierfür sei allein die Klägerin verantwortlich. Bereits bei Mietbeginn sei das Parkett mit starken Ritzen versehen gewesen, aus denen die Schadstoffe haben austreten können.

Die Schadstoffbelastung hätten die Beklagten im September 2010 umgehend nach Erkennen angezeigt. Eine nötige, sofortige Behebung dieses Mangels durch den Ausbau des Parketts, sei durch die Klägerin trotz Ankündigung nicht erfolgt. Den Beklagten selbst könne keine Verantwort-

lichkeit an der Schadstoffbelastung zur Last gelegt werden. In keiner Weise bestand eine Verpflichtung der Beklagten die Mietsache weiter täglich zu bewohnen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass sich die Klägerin seit Herbst 2010 mit der Mangelbeseitigung in Verzug befunden habe. Da die Klägerin ihrer gesetzlichen Pflicht zur Beseitigung des Mangels seit Herbst 2010 nicht nachkam, habe sie auch die am 23.08.2011 durch den Sachverständigen Prof. Dr. Stetter festgestellten Schadstoffwerte zu vertreten. Die Beklagten sind daher der Ansicht, dass sie keine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum April 2012 bis Dezember 2012 schulden würden.

Die Beklagten sind vielmehr der Ansicht, dass ihnen die geltend gemachten Ansprüche auf Schadensersatz für die kontaminierten Möbel (Widerklageantrag Ziffer 1.), auf Rückzahlung überzahlter Miete (Widerklageantrag Ziffer 2.), auf Verdienstausschluss bzw. entgangenen Gewinn (Widerklageanträge Ziffer 3. - 5.), auf Erstattung der Kosten für Privatgutachten (Widerklageanträge Ziffer 6. und 11.), auf Reisekosten (Widerklageantrag Ziffer 7.), auf Schmerzensgeld (Widerklageantrag Ziffer 8. und 9.), auf Rückzahlung der Mietkaution (Widerklageantrag Ziffer 10.), auf Freistellung von den Mehrkosten für die Ersatzunterkunft (Widerklageantrag Ziffer 12.), auf Nutzungsausfallentschädigung (Widerklageantrag Ziffer 13.), auf die Betriebs- bzw. Nebenkosten (Widerklageanträge Ziffer 14. - 16.) und auf Feststellung (Widerklageantrag Ziffer 17.) zustehen würden.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass den Beklagten die geltend gemachten Ansprüche nicht zustehen würden, da sie allein für die hohe Schadstoffbelastung verantwortlich seien. In keiner Weise war es erforderlich, das Mietobjekt zu verlassen und nicht mehr zu bewohnen. So lange die Beklagten in dem Mietobjekt wohnten, lag auch keine relevante gesundheitsbeeinträchtigende Schadstoffbelastung vor. In jedem Fall seien diese Ansprüche durch die hilfsweise erklärte Aufrechnung mit Gegenansprüchen erloschen (vgl. Schriftsatz vom 19.06.2013 (Bl. 207-213), Schriftsatz vom 28.10.2014 (Bl. 608-610), Schriftsatz vom 04.02.2015 (Bl. 658/659), Schriftsatz vom 30.03.2017 (Bl. 1255/1256)).

Die Beklagten und Widerkläger sind wiederum der Ansicht, dass diese Gegenansprüche nicht in voller Höhe bestehen würden, zudem seien diese Gegenansprüche gleichfalls durch die hilfsweise erklärte Aufrechnung der Beklagten mit Schriftsatz vom 30.07.2021 (Bl. 1946-1947) erloschen.

Mit Beweisbeschluss vom 07.11.2013 (Bl. 346/347) hat das Gericht Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Feststellung und Beurteilung folgender Behauptungen der Beklagtenpartei: *„Die auf Bl. 271/274 aufgeführten Einrichtungsgegenstände (vgl. auch Lichtbilder in der Anlage zum Protokoll vom 07.08.2013 (Bl. 295/297) waren auf-*

grund einer Kontamination durch PAK im Parkettkleber der streitgegenständlichen Doppeltauschhälfte nicht mehr verwendbar bzw. diese konnten insbesondere nicht gereinigt werden und diese Kontamination beruhte jedenfalls nicht überwiegend auf dem Auszug der Beklagten im September 2010.“ Zum Sachverständigen wurde Dr. Lothar Grün bestimmt. Der Sachverständige Dr. Grün hat sein schriftliches Gutachten am 20.03.2014 erstattet (Bl. 455-461). Hierzu fertigte er ein Ergänzungsgutachten vom 30.06.2014 (Bl. 514 bis 521) und ein weiteres Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 (Bl. 612-618) an.

Am 19.04.2017 fand im Rahmen der Beweisaufnahme die Einvernahme des Sachverständigen Dr. Busch statt (Bl. 1282-1285).

Mit Beweisbeschluss vom 10.08.2018 (Bl. 1480/1481) hat das Gericht Beweis erhoben zur Feststellung und Beurteilung folgender Behauptungen der Beklagtenpartei: „Der Kleber im Parkett des streitgegenständlichen Anwesens [REDACTED] enthält polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe in überhöhter gesundheitsgefährdender Konzentration. Aufgrund des ständigen Luftaustausches zwischen den Räumen der Mietsache verteilt sich der gesundheitsgefährliche Dunst ständig in der gesamten Mietsache. Die Mietsache ist aufgrund der gesundheitsgefährdenden Schadstoffe unbewohnbar.“ Die Einholung eines schriftlichen Sachverständigen-gutachtens wurde hierbei nach § 411a ZPO durch die Verwertung des in dem Verfahren des AG München, Az. 432 C 487/11, am 09.03.2012 erstellten Gutachtens (Bl. 43-67) des Prof. Dr. Karl Stetter ersetzt. Die Anhörung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter fand im Rahmen der Beweisaufnahme am 07.11.2018 statt (Bl. 1567-1575).

Tatbestandsergänzend wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 07.03.2013 (Bl. 29-31), vom 07.08.2013 (Bl. 295-297), vom 24.03.2015 (Bl. 710-712), vom 10.02.2016 (Bl. 947-949), vom 19.04.2017 (Bl. 1282-1285), vom 25.04.2018 (Bl. 1434-1437), vom 07.11.2018 (Bl. 1567-1575), vom 25.09.2019 (Bl. 1756-1764) und vom 03.08.2021 (Bl. 1948-1950) verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Sache ist zur Entscheidung reif, § 156 ZPO.

Bei dem Urteil wurde der Akteninhalt bis zum Ende der Schriftsatzfrist am 15.09.2021 (Bl. 1955)

berücksichtigt (Bl. 1959-1964). Der Schriftsatz vom 16.09.2021 (Bl. 1965-1985) ist nach Ablauf der Frist eingegangen und soweit neue Anträge und neuer Sachvortrag enthalten waren, wurde dieser nicht berücksichtigt.

Nach Überzeugung des Gerichts ist das Versäumnisurteil vom 07.11.2018 aufzuheben. Die zulässige Klage ist abzuweisen (**A.**) und den zulässigen Widerklageanträgen ist teilweise stattzugeben (**B.**).

A.

I. Zulässigkeit der Klage

Die Klage ist zulässig.

Insbesondere ist das Amtsgericht München bei Streitigkeiten aus einem Wohnraummietverhältnis in München in sachlicher Hinsicht streitwertunabhängig zuständig gem. §§ 1 ZPO, 23 Nr. 2a) GVG und in örtlicher Hinsicht ausschließlich zuständig gem. § 29a Abs. 1 ZPO.

II. Begründetheit der Klage

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat gegenüber den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung für den Zeitraum April 2012 bis einschließlich Dezember 2012 in Höhe von 85 % der Miete, insgesamt 9.103,50 € und damit in Höhe der eingeklagten Summe.

Nach Ansicht des Gerichts war trotz der Vorenthaltung der Mietsache durch die Beklagten die Nutzungsentschädigung in Höhe von 100 % nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert.

1. Anspruch entstanden

Nach § 546a Abs. 1 BGB kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung/Nutzung der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses als Entschädigung (=vertraglicher Anspruch eigener Art; gesetzliches Schuldverhältnis, das auf Abwicklung angelegt ist, BGH, Urt. v. 27.5.2015 – XII ZR 66/13) die vereinbarte Miete verlangen. Vorliegend schuldeten die Beklagten einen monatlichen Mietzins in Höhe von 1.090,00 € zuzüglich monatlicher Nebenkostenvorauszahlungen in Hö-

he von 100,00 €.

Das Mietverhältnis wurde nach dem Urteil des AG München, Az. 432 C 487/11, vom 08.05.2012 jedenfalls spätestens durch die fristlosen Kündigungen vom 15.02.2012, 22.03.2012 und 27.03.2012 (dort Seite 9 des Urteils) beendet, was bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt keine Gebrauchsüberlassungspflicht und auch keine Gebrauchserhaltungspflicht im Sinne des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB mehr bestand.

Unstrittig haben die Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zeitraum April 2012 bis Dezember 2012 (9 Monate) keine Nutzungsentschädigung bezahlt. Die Rückgabe der Mietsache erfolgte im Januar 2013.

Der Anspruch auf Zahlung der Nutzungsentschädigung bestand daher grundsätzlich in Höhe von 10.710,00 €.

2. Anspruch erloschen

Der Anspruch auf Zahlung der Nutzungsentschädigung für den Zeitraum April 2012 bis Dezember 2012 war jedoch nicht in voller Höhe geschuldet, da ein erheblicher minderungsrelevanter Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB vorlag.

a) Kein Ausschluss der Minderungsrechte

Soweit die Klagepartei einwendet (vgl. Schriftsatz der Klagepartei vom 28.06.2021, Bl. 1938), dass die Beklagten aufgrund dessen, dass sie rechtskräftig verurteilt wurden, die streitgegenständliche Doppelhaushälfte zu räumen und an die Klägerin herauszugeben sowie Miete/Nutzungsentschädigung zu bezahlen, mit allen Einwänden gegen die Bezahlung der Nutzungsentschädigung ausgeschlossen sind, kann dem nicht gefolgt werden (die Kläger mit Verweis auf Zöller, vor § 322 Nr. 37, BGH, NJW 1985, 1553).

Entscheidend ist, dass auch im rechtskräftigen Urteil des AG München, Az. 432 C 487/11, vom 08.05.2012 die Mangelhaftigkeit festgestellt wurde, so dass die Rechtskraft bereits nicht den Ausschluss des Einwands der Mietminderung für einen Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses erfassen kann.

Zudem betrifft der Klageanspruch einen anderen Zeitraum, so dass nach Ansicht des Gerichts die Rechtskraft des Räumungsurteils nicht diesen Zeitraum betreffen kann. Die von der Klagepartei im Schriftsatz vom 15.04.2015 (Bl. 720ff.) dargelegten Schlussfolgerungen wären nur dann in Rechtskraft erwachsen, wenn hierüber in einem Feststellungsurteil entschieden worden wäre.

Das Minderungsrecht ist daher für den Zeitraum April 2012 bis Dezember 2012 nicht ausgeschlossen.

b) Recht zur Minderung

Den Beklagten steht ein Recht zur Minderung zu. Das Recht zur Minderung war nicht ausgeschlossen (aa)) und es war ein relevanter Mangel anzunehmen (bb)).

aa) Minderungsausschluss aufgrund rechtskräftiger Beendigung des Mietverhältnisses und Wegfall der Gebrauchsüberlassungspflicht

Das Minderungsrecht ist nicht ausgeschlossen.

1. Die Minderung ist auch nicht deswegen ausgeschlossen, weil im streitgegenständlichen Zeitraum keine Gebrauchsüberlassungspflicht der Klägerin mehr bestand und die Beklagten lediglich eine Nutzungsentschädigung schuldeten (BGH, Urt. v. 27.5.2015 – XII ZR 66/13). § 546a BGB besagt nur, dass die Nutzungsentschädigung in der Höhe geschuldet wird, in der zuletzt die Miete geschuldet war (BGH, Urt. v. 27.5.2015 – XII ZR 66/13).

Dies hat zur Folge, dass wenn die Miete zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung wegen eines bestehenden Mangels gemindert war, der Mieter auch während der Zeit der Vorenthaltung nur eine entsprechend geminderte Nutzungsentschädigung schuldet (vgl. mit weiteren Nachweisen Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, § 546a Rn. 29 und Schmidt-Futterer/Streyll, 14. Aufl. 2019, § 546a Rn. 69).

2. Eine daran anschließende Frage lautet, ob sich die Minderungsquote entsprechend der Beeinträchtigung des Äquivalenzverhältnisses während des Laufes der Vorenthaltung in entsprechender Anwendung des § 536 Abs. 1 BGB erhöhen bzw. die geschuldete Nutzungsentschädigung verringern kann.

Dies ist nach Ansicht des Gerichts der Fall (ebenso Schmidt-Futterer/Streyll, 14. Aufl. 2019, § 546a Rn. 69 der während der Vorenthaltungszeit weiterhin eine Mangelbeseitigungspflicht/-obliegenheit des Vermieters annimmt; zurückhaltend BGH, Urt. v. 27.5.2015 – XII ZR 66/13, dort Rz. 22ff.: nur wenn die besondere Situation dies nach § 242 BGB erfordert (Eigenart des Mietvertrages, besondere Belange des Mieters, durch das Unterlassen von Maßnahmen drohen akute Gefahren für Leben, Gesundheit oder hohe Eigentumswerte des Mieters, die Vorenthaltung der Mietsa-

che erscheint in einem milderem Licht, da z.B. Streit über die Wirksamkeit einer Kündigung besteht und der Mieter mit nachvollziehbaren Erwägungen davon ausgehen durfte, weiterhin zum Besitz der Mietsache berechtigt zu sein; noch ablehnend BGH, Urteil vom 7. 12. 1960 - VIII ZR 16/60).

Nach Ansicht des Gerichts sind somit bezüglich des vorhandenen PAK-haltigen Parkettkleber, der akute Gefahren für die Gesundheit mit sich bringt (siehe weiter unten), unterschiedliche Minderungsquoten für den Zeitraum vor Beendigung des Mietverhältnisses und nach Beendigung des Mietverhältnisses möglich, da dieser Mangel bereits im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vorlag.

bb) Annahme eines relevanten Mangels

Es liegt im streitgegenständlichen Zeitraum ein relevanter Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB vor.

(1) Begriffsbestimmung

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein Mangel der Mietsache ist nach dem subjektiven Fehlerbegriff dann anzunehmen, wenn die „Ist-Beschaffenheit“ des Objektes von den nach dem Vertrag vereinbarten Erfordernissen, also von der „Soll-Beschaffenheit“ der Mietsache abweicht.

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB gesetzlich vorgesehene „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand“ durch den vereinbarten Nutzungszweck, hier die Nutzung als Wohnraum, bestimmt. Der Mieter von Wohnraum kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnräumen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen (= BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 271/17 = NJW 2019, 507 Rn. 22). Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäu-

des geltende Maßstab anzulegen (= BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 271/17 = NJW 2019, 507 Rn. 23).

Dient die Mietsache dem Aufenthalt von Menschen, so entspricht sie jedoch nur dann dem Vertragszweck, wenn der Gebrauch nicht gesundheitsgefährdend ist (Schmidt/Futterer, Eisenschmid, 14. Aufl., § 536 Rn. 25).

Für die Annahme der Mangelhaftigkeit bei Gesundheitsgefahren ist entscheidend, ob der Schadstoff die konkrete Gefahr birgt, dass die Bewohner mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen rechnen müssen, also wenn die aktuelle Benutzung der Mietsache mit einer Gesundheitsgefährdung verbunden ist (Schmidt/Futterer, Eisenschmid, 14. Aufl., § 536 Rn. 170; LG Berlin, GE 2015, 190). Es ist nicht erforderlich, dass die Gesundheitsgefährdung mit Sicherheit feststeht. Es reicht aus, dass sie nicht ausgeschlossen werden kann (Schmidt/Futterer, Eisenschmid, 14. Aufl., § 536 Rn. 170; OLG Hamm, WuM 1987, 248).

Bei der Einordnung der Gesundheitsgefahren, ist daher zu klären, inwieweit die Einhaltung der einschlägigen technischen Normen (z.B. DIN Normen) eine maßgebliche Rolle spielt. Hinsichtlich der Annahme eines Mangels bei einer zunächst nicht sichtbaren Mangelursache muss zudem beachtet werden, dass die Gefahr wissenschaftlich verifizierbar sein muss und nicht nur abstrakt bestehen darf (Schmidt/Futterer, Eisenschmid, 14. Aufl., § 536 Rn. 10).

Selbstverständlich ist, dass in dem Falle, dass die technischen Normen nicht eingehalten wurden, die Mietsache nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht.

Soweit die Gesundheitsgefahren wie hier von einem Baustoff unmittelbar ausgehen, ist für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit nicht der Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, sondern der des Bekanntwerdens des Mangels maßgeblich (BVerfG, WuM 1998, 657).

(2) Gesundheitsgefährdender Baustoff (teerhaltiger Parkettkleber) als Mangelursache

Unstrittig befand sich ein steinkohleteerhaltiger Parkettkleber in der Mietsache (vgl. z.B. die Lichtbilder Bl. 1305/1306). Dieser Teerkleber enthält PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und den gesundheitlichen Vertreter BaP (Benzo(a)pyren =Leitsubstanz für die gesundheitliche Bewertung der partikelassozierten PAK im Parkettkleber). Der Stoff BaP ist als krebserzeugend einzuordnen (vgl. unter anderem den Bericht des Umweltbun-

desamtes vom Januar 2016: Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe Umwelt-schädlich! Giftig! Unvermeidbar? (dort Tabelle 1 Seite 7)). Wie die Messungen gezeigt haben, ist der Gefahrenstoff auch in die Raumluft gelangt und konnte anhand des Naphthalin-gehalts bestimmt werden. Nach der Bekanntmachung des Umweltbundesamtes im Bundesgesundheitsblatt 2013, 56:1448-1459 vom 25.09.2013 über die Richtwerte für Naphthalin (Mitteilung der Ad-hoc-Arbeitsgruppe Innenraumrichtwerte der Kommission Innenraum-lufthygiene und der obersten Landesgesundheitsbehörden) ist Naphthalin als krebser-dächtig (Karz. 2) eingestuft worden.

Eine konkrete Gesundheitsgefahr beim Bewohnen des Mietobjektes kann daher in jedem Fall nicht ausgeschlossen werden (Auf die Fragestellung, ob ein Mangel einer Mietsache bereits dann bejaht werden kann, wenn mit dem Parkettkleber nur die Mangelursache fest-steht (so jedenfalls LG Lübeck Urt. v. 17.11.2017 – 14 S 107/17, BeckRS 2017, 134525 Rn. 30-70 und AG München, Urteil vom 10.09.2019, Az. 461 C 13765/18; ähnlich LG Bre-men vom 05.09.2018, 1 S 281/17; aus Sicht des Gerichts offengelassen BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 271/17 = NJW 2019, 507), musste an dieser Stelle nicht eingegangen werden.).

Dass neben dem streitgegenständlichen Mietobjekt zahlreiche andere Mietobjekte gleichen Alters mit demselben teerhaltigen Parkettkleber ausgestattet wurden, spielt nach Ansicht des Gerichts keine Rolle, da auch zur Zeit der Erstellung ein Mietobjekt nur dann als man-gelfrei galt, wenn der Gebrauch nicht gesundheitsgefährdend ist.

Ein besonderer Hinweis zu Beginn des Mietverhältnisses wurde nicht vorgetragen.

Für das Gericht steht jedenfalls fest, dass eine konkrete, wissenschaftlich verifizierte Ge-fahr der Schadstoffbelastung in der streitbefangenen Mietsache bestand. Es handelte sich nicht um eine bloß abstrakte Gefahr.

Dieser Mangel lag bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses vor und würde damit zur Minderung auch für den Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Im Übrigen: Auch die Klagepartei selbst geht von einer geminderten Nutzungsentschädi-gung aus, da lediglich 85 % der zuletzt bezahlten Miete als Nutzungsentschädigung einge-klagt werden.

c) Minderungsquote

Nach Ansicht des Gerichts war die Nutzungsentschädigung im streitgegenständlichen Zeitraum

um 100 % gemindert, da die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch (Wohnen) aufgrund der damit zusammenhängenden Gesundheitsgefahren vollständig im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 1 BGB aufgehoben war.

aa) Grundsätze zur Bestimmung der Minderungsquote

(1)

Der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung durch das Vorhandensein des teerhaltigen Parkettklebers und die Schadstoffbelastung der Mieträume ist zwischen den Parteien strittig.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass durch das Vorhandensein des teerhaltigen Parkettklebers und die Schadstoffbelastung der Mieträume die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch vollständig aufgehoben war im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 1 BGB.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch, wenn überhaupt, nur in Höhe der bereits berücksichtigten Quote gemindert war im Sinne von § 536 Abs. 1 S. 2 BGB. Insoweit wurde bereits in der Klageforderung eine Minderung von 15 % der geschuldeten Miete (= 178,50 € monatliche Minderung) eingerechnet. Die Klägerin greift hierbei die vom Landgericht München I., Az. 14 S 12138/12 (dort Seite 9) als angemessen angesehene Minderungsquote auf (vgl. Klageschrift vom 11.12.2012, Bl. 3 der Akte; Urteil befindet sich auf Bl. 37ff.).

(2)

Der Rechtsprechung bemisst die Minderungsquote anhand der Schwere des Mangels, des Grades und der Dauer der Tauglichkeitsminderung (exemplarisch BGH, Urt. v. 18. 7. 2012 – XII ZR 97/09; OLG Celle, Urteil vom 19.10.1994 - 2 U 216/93). Der Richter hat auf Grundlage aller Feststellungen im Rahmen einer Gesamtschau den Umfang der streitigen Mängel und die Höhe der Minderung im Einzelfall nach § 287 ZPO festzustellen (die Schätzung nach § 287 ZPO ist nur dann möglich, wenn und soweit die festgestellten Umstände eine genügende Grundlage abgeben, BGH, Versäumnisurteil vom 11. 3. 2004 - VII ZR 339/02 = NJW-RR 2004, 1023). Eine vollständige Aufhebung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch ist aus Sicht des Gerichts (nur) anzunehmen, wenn die Mietsache unbewohnbar wäre (vgl. BVerfG, Beschluss vom 05.08.2002 - 1 BvR 1854/01; exemplarisch für Asbestbelastung LG Dresden, Urt. v. 25. 2. 2011 – 4 S 73/10; Holzschutzmittelbelastung AG Mainz, Urteil vom 15.02.1996 - 10 C 671/95; Schimmelpilzbefall LG Berlin, Urteil vom 20.01.2009 -

65 S 345/07).

Soweit das LG München I in seiner Entscheidung Az. 14 S 12138/12 ausgeführt hat, dass eine Minderung um 100% nicht in Betracht komme, da die Wohnung noch zur Lagerung des persönlichen Hab und Gutes genutzt werden kann, ist dem nicht zu folgen. Entscheidend ist der vertraglich vereinbarte Zweck. Dieser liegt in dem Bewohnen des Mietobjektes. Dies ist der Bezugspunkt für die Tauglichkeitsminderung und damit für die Mietminderung. Zudem wurde nachgewiesen, dass bei zunehmendem Belassen der Gegenstände in der Wohnung diese zunehmend kontaminiert werden (siehe weiter unten zur Widerklage B.), so dass eine gefahrlose Lagerung gleichfalls nicht möglich ist. Damit eignen sich die Räumlichkeiten auch nicht zur Lagerung von Gegenständen.

bb) Schwere des Mangels, Grad und der Dauer der Tauglichkeitsminderung

Hinsichtlich der Bewertung der Schwere des Mangels und des Grades der Tauglichkeitsminderung sind die beiden Stoffe Benzo(a)pyren (BaP) und Naphthalin zunächst näher darzustellen (1). Anschließend ist das Vorhandensein der Stoffe im Mietobjekt zu bestimmen (2).

(1) Erläuterung der relevanten Richtwerte I und II für Naphthalin in der Raumluft und BaP im Hausstaub (Wann besteht Handlungsbedarf?)

(a) Ausgangspunkt bei der Frage, ob im Einzelfall konkreter Handlungsbedarf besteht, ist der Schadstoffgehalt des Baustoffs selbst. Als Grenzwert zur Einstufung des Parkettklebers als krebserzeugender Stoff gemäß der Gefahrenstoffverordnung der Wert von 50mg BaP/kg. In stark teerhaltigen Parkettklebern liegt der Gehalt von BaP bei mehr als 3000 Milligramm pro Kilogramm Parkettkleber (Umweltbundesamt: Vorkommen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Wohnungen mit Parkettfußböden, NZM 1999, 791).

(b) Liegt ein entsprechender Schadstoff vor, muss nachfolgend geklärt werden, inwieweit dieser sich auf die Umwelt auswirkt. Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dr. Busch (Bl. 1293) gibt es hier zwei Richtwert-Kategorien zu beachten: Richtwert II (RW II = Gefahrenwert) stellt die Konzentration eines Stoffes dar, bei deren Erreichen beziehungsweise Überschreiten unverzüglich zu handeln ist. Diese höhere Konzentration kann, besonders für empfindliche Personen bei Daueraufenthalt in den Räumen, eine gesundheitliche Gefährdung darstellen.

Der Richtwert I (RW I - Vorsorgerichtwert) beschreibt die maximale Konzentration eines

Stoffes in der Innenraumlufte, bei der bei einer Einzelstoffbetrachtung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand auch dann keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, wenn ein Mensch diesem Stoff lebenslang ausgesetzt ist. Eine Überschreitung ist allerdings mit einer über das übliche Maß hinausgehenden, unerwünschten Belastung verbunden. Aus Gründen der Vorsorge sollte auch im Konzentrationsbereich zwischen Richtwert I und II daher gehandelt werden.

(c) Für Naphthalin liegen nunmehr der Richtwert I bei $0,001 \text{ mg/m}^3$ und der Richtwert II bei $0,03 \text{ mg/m}^3$ (vgl. Bekanntmachung des Umweltbundesamtes im Bundesgesundheitsblatt 2013, 56:1448-1459 vom 25.09.2013 über die Richtwerte für Naphthalin (Anlage K11, Bl. 677ff., Mitteilung der Ad-hoc-Arbeitsgruppe Innenraumrichtwerte der Kommission Innenraumlufthygiene und der obersten Landesgesundheitsbehörden; die Änderung der entsprechenden Richtwerte hat auch der Sachverständige Dr. Busch in seiner Einvernahme bestätigt, Bl. 1284 der Akte).

(d) Nach der Bekanntmachung „Hinweise für die Bewertung und Maßnahmen zur Verminderung der PAK-Belastung durch Parkettböden mit Teerlebstoffen in Gebäuden (PAK-Hinweise) - Fassung April 2000“ sollen bei Aufenthaltsräumen expositions mindernde Maßnahmen bei einer Hausstaubkonzentration von mehr als 100 mg BaP/kg Frischstaub und bei Wohnungen expositions mindernde Maßnahmen durchgeführt werden, wenn die Hausstaubkonzentration 10 mg BaP/kg Frischstaub überschreitet. Insoweit wird auch auf die Stellungnahme des Sachverständigen Dipl.-Ing. Scholz in seinem Gutachten (Anlage B2, Seite 4, Bl. 121) verwiesen, wonach bei einer Konzentration von mehr als 10 mg/kg BaP im Hausstaub kurzfristiger Handlungsbedarf bestehe (ebenso der Sachverständige Prof. Dr. Stetter in seiner mündlichen Einvernahme Bl. 1569).

(2) Messergebnisse

(a) Das Gericht legt seiner Bewertung folgende Messergebnisse bezüglich des Vorhandenseins der Gefahrenstoffe im Mietobjekt zugrunde (vgl. auch die Übersicht Bl. 192):

Tag der Messung	Gutachter	Raumlufmessungen		Hausstaubmessungen
		Naphthalin	BaP	BaP
08.10.2010	Scholz	$0,020 \text{ mg/m}^3$		$21,1 \text{ mg/kg}$
12.10.2010	Busch	$0,0127 \text{ mg/m}^3$	6 ng/m^3	$<0,5 \text{ mg/kg}$

23.08.2011	Stetter	0,075 mg/m ³ Schlafzimmer 0,065 mg/m ³ Gäs- tezimmer 0,030 mg/m ³ Wohnzimmer	8,1 mg/kg Schlafzimmer 1,91 mg/kg Wohnzim- mer
------------	---------	--	--

Hinsichtlich des von den Beklagten in Auftrag gegebenen Gutachtens des Dipl.-Ing. Scholz wird auf den Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU) vom 28.10.2010 (Anlage B2, Bl. 118ff.) und insbesondere hinsichtlich der ermittelten Werte auf Bl. 126 und 127 der Akte verwiesen.

Hinsichtlich des von der Klägerin in Auftrag gegebenen Gutachtens des Dr. Busch wird auf die Anlage B18, Bl. 165 sowie Bl. 1286ff. verwiesen. Zudem wird auf die Ausführungen des Sachverständigen Dr. Busch in seiner Vernehmung am 19.04.2017, Bl. 1282 ff. der Akte verwiesen.

Hinsichtlich des von Seiten des Gerichts nach § 411a ZPO beigezogenen Gutachtens des Prof. Dr. Stetter wird auf Bl. 43ff. der Akte verwiesen. Überzeugende Gründe, die Messergebnisse nicht zu verwerten, sind für das Gericht nicht erkennbar (vgl. insoweit auch auf die Stellungnahme von Dr. Ing. Heinz-Jörn Moriske vom Umweltbundesamt vom 03.01.2014, Anlage zu Bl. 453, und der Gültigkeit der PAK-Hinweise verwiesen; vgl. auch die Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter in seiner mündlichen Einvernahme Bl. 1568). Auch das Beschwerdeverfahren bei der IHK hat keine Auswirkungen auf die Verwertbarkeit des Gutachtens, da die IHK mit Schreiben vom 17.01.2014 mitteilte, dass die Richtigkeit des Gutachtens nicht geprüft wurde (Anlage K9, Bl. 432).

(b) Den Messergebnissen kann entnommen werden, dass jedenfalls im Zeitpunkt der Messung des Prof. Dr. Stetter am 23.08.2011 die Naphthalinkonzentration in der Raumluft den Richtwert II erheblich überschreitet (Schlafzimmer und Gästezimmer) bzw. erreicht (Wohnzimmer). Der Sachverständige Prof. Dr. Stetter hat hierzu ausgeführt, dass bei solchen Werten **unverzögerlicher Handlungsbedarf** bestehe (Seite 38 des Gutachtens) und sich die untypisch hohen Werte von 0,075 mg/m³, 0,065 mg/m³ und 0,030 mg/m³ nur durch die stattgefundene Sekundärkontamination erklären (Bl. 1570). Da der Schadstoff sich über die Luft verbreitet, ist davon auszugehen, dass **sämtliche Räume im Mietobjekt betroffen waren** (so auch bereits das LG München I in seinem Urteil, 14 S 12138/12;

ebenso LG Berlin, Urteil vom 13.01.2003 - 61 S 152/02).

Festzuhalten bleibt daher, dass sich nach Überzeugung des Gerichts seit mindestens dem Messzeitpunkt am 23.08.2011 mit Naphthalin ein krebserregender Stoff (Karz. 2) im Mietobjekt befand, dessen Konzentration weit über dem Richtwert II von 0,03 mg/m³ lag.

(c) Zudem muss festgehalten werden, dass am 08.10.2010 durch den Sachverständigen Scholz bereits im Hausstaub der Schadstoff BaP in einer Konzentration (21,1 mg/kg) gemessen wurde, die den Wert von 10mg BaP/kg um den Faktor 2 überschritt.

(d) Dass der Parkettkleber auch die Schadstoffquelle ist, ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts aus folgenden Messungen: Die Konzentration von BaP im Kleber überschritt bei allen Messungen den zulässigen Grenzwert von 50 mg/kg um ein Vielfaches (4.020 mg/kg in dem Untersuchungsbericht der Gesellschaft für Umweltchemie (GfU) vom 16.09.2010 (Anlage B1, Bl. 113ff.) und 1.650 mg/kg im Gutachten des Prof. Dr. Stetter (dort Seite 26, Bl. 59 Rückseite der Akte). Auch wurde bereits im Untersuchungsbericht vom 16.09.2010 festgehalten, dass die sehr hohe Konzentration an Naphthalin (8.600mg/kg) in der Kleberprobe vermuten lässt, dass – falls keine vollständig dichte Sperrschicht vorhanden ist – deutlich erhöhte Raumluftkonzentrationen an Naphthalin in den betreffenden Räumlichkeiten auftreten können (Bl. 114).

Somit bleibt festzuhalten, dass in dem Mietobjekt für den streitgegenständlichen Zeitraum eine Schadstoffbelastung mit Naphthalin gemessen wurde, die den Richtwert II bei weitem überschritt und die Schadstoffbelastung auf den vorhandenen Parkettkleber zurückzuführen ist. Die Überschreitung des Richtwertes II erfordert sofortiges Handeln.

cc) Ermittlung der konkreten Minderungsquote

Das Gericht erachtet für den Zeitraum April bis Dezember 2012 die Höhe der Mietminderung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO mit 100 % der monatlichen Miete für angemessen, da die gemessenen Werte eine Unbewohnbarkeit des Mietobjekts zur Überzeugung des Gerichts belegen. Allein die in der Raumluft durch den Prof. Dr. Stetter mit 0,075, 0,065 und 0,030 mg/m³ gemessene Naphthalinkonzentration ist derart hoch, dass es einem Mieter nicht zumutbar ist, in diesen Räumlichkeiten bei der bestehenden Gesundheitsgefährdung zu wohnen und zu nächtigen.

Soweit es um die Höhe der Minderungsquote geht, ist das Gericht nicht an die richterlichen Schätzungen in den Vorverfahren (AG München 30 %, LG München 15 %) gebunden, son-

dem berechtigt, eine eigene Schätzung gem. § 287 Abs. 2 ZPO vorzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 28. März 2006, VI ZR 46/05).

In der Rechtsprechung finden sich zahlreiche Beispiele, in denen für Schimmelbefall, welcher nicht zu einer nachgewiesenen Gesundheitsgefährdung führte, bereits zu einer Minderung des Mietzinses von insgesamt 15 %–20 % führte (vgl. LG Berlin, Urteil vom 15. Oktober 2010, 65 S 136/10).

Dagegen kommt eine 100%ige Minderung in Betracht, wenn der Aufenthalt in den Räumen mit einer Gesundheitsgefahr für den Mieter verbunden ist und Mieter aus diesem Grund die Wohnung verlässt. Aus dem Umstand, dass der Mieter die Räume weiterhin zur Aufbewahrung seiner Gegenstände nutzt, folgt nichts anderes. Der vertragsgemäße Gebrauch ist das Wohnen; ist dieses wegen der Gesundheitsbeeinträchtigung nicht möglich, ist eine Minderung von 100% angezeigt (so überzeugend Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, § 536 Rn. 134 a.E.; wohl auch Herrlein, NJW 2014, 1279 (1282)).

Hierbei sei bereits an dieser Stelle klargestellt, dass eine Reduzierung der Naphthalinkonzentration in der Raumluft innerhalb kurzer Zeit allein durch gewöhnliches Bewohnen und Stoßlüften nicht eingetreten wäre (zur Problematik der Sekundärkontamination siehe weiter unten B.).

Zudem hält es das Gericht für nicht ausgeschlossen, dass sich ein Bewohnen negativ auf die Konzentration der Schadstoffe im Mietobjekt auswirkt (so auch der Sachverständige Dr. Grün in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 (Seite 6, Bl. 616 der Akte: *Die Ergebnisse der Raumluftmessungen sind als Hinweis zu interpretieren, dass es bei einer üblichen Wohnnutzung zu einer Freisetzung von PAK aus dem Fussbodenaufbau kommt.*). Durch das Umherlaufen könnten infolge einer vorhandenen Pumpwirkung Schadstoffe in die Raumluft freigesetzt werden, so dass sich auch die Werte im Hausstaub erhöhen (Diese Annahme wird auch durch die Stellungnahme des Dipl.-Chem. Jörg Thumulla (anbus analytik gmbh) bestätigt (dort Seite 10/11, Anlage zum Protokoll Bl. 295). Für diese Annahme spricht aus Sicht des Gerichts der vom Sachverständigen Scholz am 08.10.2020 gemessene Wert von 21,1 mg BaP/kg bei nicht lange zurückliegender Nutzung des Mietobjekts im Vergleich zum vom Sachverständigen Prof. Dr. Stetter am 23.08.2011 gemessenen Wert von 8,1 mg/kg bei ausgesetzter Nutzung.

Die Schwere, der Grad und die Dauer der Tauglichkeitsbeeinträchtigung kommt nach Ansicht des Gerichts daher einer Unbewohnbarkeit gleich.

dd) Reduzierung der Minderungsquote nach § 242 BGB aufgrund Mangelverursachung durch den Mieter / Mitverschuldenseinwand

Eine Reduzierung der Minderungsquote kommt nach Ansicht des Gerichts nicht in Betracht.

(1) Grundsatz

Die Mängelrechte des Mieters sind ausgeschlossen, wenn der Schaden bzw. der Mangel vom Mieter schuldhaft verursacht worden ist, z.B. durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten, was nicht die Frage nach dem Mangel selbst, sondern die nach dem Gewährleistungsausschluss betrifft (vgl. Staudinger/Emmerich, 2020, § 536, Rn. 110ff.). Diesbezüglich gilt folgende Beweislastverteilung: Hat der Mieter einen Mangel der Mietsache bewiesen, obliegt dem Vermieter nach der sog. Gefahrkreisstheorie der Beweis, dass der Mangel nicht auf Ursachen aus seinem Verantwortungsbereich zurückzuführen ist. Der Vermieter muss also den Beweis führen, dass es auszuschließen ist, dass der Mangel z.B. auf die Bausubstanz zurückzuführen ist. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Mangel nicht durch ein vertragswidriges Verhalten seinerseits entstanden ist, da erst dann von der Vermutung ausgegangen werden kann, dass der Mangel seine Ursache jedenfalls in erster Linie in dem unsorgfältigen und deshalb schuldhaften Verhalten des Mieters hat (statt vieler BGH, Urteil vom 10. November 2004, XII ZR 71/01).

(2) Keine Pflichtverletzung durch Nichtbewohnen/-lüften des Mietobjektes

Die Beklagten haben nach Ansicht des Gerichts keine relevante Pflichtverletzung durch das Nichtbewohnen/-lüften des Mietobjektes begangen (vgl. die Ausführungen unter (b)). Zudem ist bereits fraglich, ob ein Bewohnen zu einer Senkung der Naphthalinkonzentration geführt hätte (a).

(a) Ausgangspunkt für die Relevanz dieser Fragestellung sind die Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter, wonach der Anstieg der Naphthalin-Raumluftkonzentration zu einem wesentlichen Teil darauf beruht, dass die betreffenden Räume seit nahezu einem Jahr nicht mehr bewohnt und in üblicher Weise gelüftet wurden (S. 39 des Gutachtens).

Jedoch hat der Sachverständige Dr. Grün in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 (Seite 5, Bl. 614 und 616 der Akte) ausgeführt, dass bei den gemessenen hohen Werten selbst ein tägliches dreimaliges Stoßlüften gerade nicht zu einer Verringerung der Raumluftkonzentration führen würde. Das Nichtbewohnen der Mietsache sei auch nicht überwiegend ursächlich für die Kontamination der Einrichtungs-

gegenstände (vgl. auch die Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter in seiner mündlichen Einvernahme (Bl. 1570), wonach bei einem dreimaligen Stoßlüften lediglich das Naphthalin in der Raumluft entweicht und keine Dekontamination der Sekundärquellen stattfinden kann). Der Sachverständige Dr. Grün begründete dies insbesondere mit der Verringerung des Infiltrationsluftwechsels durch den Einbau neuer Fenster im Jahre 2009. Diese Annahme wurde auch durch die Stellungnahme des Dipl.-Chem. Jörg Thumulla (anbus analytik gmbh) bestätigt (dort Seite 10, Anlage zum Protokoll Bl. 295). Dieser führt weiter nachvollziehbar aus, dass auch das beim Bewohnen stattfindende Umherlaufen berücksichtigt werden muss. Die Nutzung würde die Abgabe von Schadstoffen (PAK) aus dem Parkettkleber sogar beschleunigen (vgl. auch Sachverständige Dr. Grün in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 (Seite 6, Bl. 617 der Akte).

Es kann an dieser Stelle jedoch letztlich dahingestellt bleiben, ob ein Bewohnen zu einer Verringerung der Naphthalinkonzentration unter den Richtwert II geführt hätte, da die Beklagten durch die Entscheidung, die Mietsache nicht zu Bewohnen, keine Pflichtverletzung begangen haben (b).

- (b) In rechtlicher Hinsicht kann eine Verantwortlichkeit der Beklagten in Form einer Pflichtverletzung durch das Nichtbewohnen nicht konstruiert werden. Hierbei sind die drei Grundsätze zu beachten.

Erstens: für den Mieter gibt es keine Gebrauchspflicht, sondern nur ein Gebrauchsrecht (BGH, Urteil vom 08. Dezember 2010 – VIII ZR 93/10).

Zweitens: die Sorgfalts- und Obhutspflicht des Mieters darf nicht so weit gehen, dass durch das erforderliche Verhalten die Nutzung der Wohnung und das Lebensverhalten des Mieters eingeschränkt werden (für das Lüftungsverhalten AG München Schlussurteil v. 11.6.2010 – 412 C 11503/09).

Drittens: dem Vermieter obliegt grundsätzlich die Instandhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

- (c) Nach Bewertung dieser Grundsätze kann eine rechtliche Verantwortlichkeit der Beklagten nach Ansicht des Gerichts unter keinen Umständen bejaht werden.

Entscheidend ist, dass sich die Klägerin nach Ansicht des Gerichts mit ihrer Pflicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB (die Mietsache während des Mietverhältnisses in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten) in **Verzug** be-

fand. Die Klägerin hatte die Pflicht, den ihr bekannten Mangel (Schadstoffbelastung über Richtwert I bzw. II) zu beseitigen. Dies hat sie trotz zahlreicher Anzeigen und Anforderungen der Beklagten zu keiner Zeit getan.

Die Nichtwahrnehmung eines Gebrauchsrechts durch die Beklagten während dieser Zeit der Mangelhaftigkeit der Mietsache, kann nicht dazu führen, dass die Verantwortlichkeit für den Mangel und dessen Beseitigung von der Klägerin als Vermieterin auf die Beklagten als Mieter wechselt. Insoweit ist aus Sicht des Gerichts ein Verweis auf die Obhuts- und Schutzpflicht des Mieters, die besagt, dass es der Mieter in zumutbarem Umfang zu verhindern hat, dass sich ein bestehender Mangel vergrößert (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 535 Rn. 275; vgl. LG Lübeck Ur. v. 17.11.2017 – 14 S 107/17, wonach ohne weitere Vereinbarung täglich lediglich zweimaliges Stoßlüften von jeweils fünf bis zehn Minuten verlangt werden könne), verfehlt. Dies vor allem deswegen, da von der Nutzung der Wohnung eine Gefahr für die Gesundheit der Mieter ausgeht. Die Klägerin hatte es jederzeit selbst in der Hand, die Unbewohnbarkeit des Mietobjektes durch Beseitigung des Mangels abzuwenden (vgl. Herrlein, NJW 2014, 1279 (1282)). Im Übrigen haben die Beklagten das Mietobjekt in regelmäßigen Abständen aufgesucht (vgl. Eidesstattliche Versicherung über Anwesenheitszeiten Anlage B13 Bl. 159).

Die Beklagten waren auch nicht verpflichtet von ihrem Mangelbeseitigungsrecht aus § 536a Abs. 2 BGB Gebrauch zu machen.

Da die Klägerin überhaupt keine Maßnahmen ergriffen hat, kommt es auch nicht darauf an, welche Maßnahmen zur Mangelbeseitigung erforderlich gewesen wären, wobei nach der Überzeugung des Gerichts es nicht alleine ausgereicht hätte, dass die Beklagten die entfernten Sockelleisten wieder anbringen und das Mietobjekt beheizen und lüften (s.o.). Der Sachverständige Dr. Busch hat in seinem Gutachten vom 26.10.2010 ausgeführt (Seite 11, Blatt 1296 der Akte), dass zur Einhaltung des Präventionsprinzips ein Gebot zur Minimierung besteht, da mit dem Parkettkleber die Schadstoffquelle bekannt sei. Dies kann erreicht werden durch Verschließen von Fugen, Einbau von Fußbodenleisten und Neuversiegelung des Parkettbodens, Abdichtung mit einem neuen Bodenbelag, Entfernen des Parkettbodens und Absperren des Teerklebstoffs (vgl. auch Anlage B12, Bl. 158 der Akte) oder Entfernen des Parkettbodens und des Klebstoffs. Es kommt also nicht darauf an, ob die Entfernung des Parkettbodens und des Klebstoffs als einzige Maßnahme einer Mangelbeseitigung erforder-

derlich war (vgl. die Stellungnahme des Dr. Moriske vom Umweltbundesamtes vom 04.06.2012, Anlage B15, Bl. 161 der Akte, welcher von Sanierungsbedarf spricht; vgl. auch den Untersuchungsbericht von Dipl.-Ing. Scholz vom 28.10.2010 (Anlage B2, Bl. 118 (121)) der von einem „konkreten Handlungs- und Interventionsbedarf“ spricht und „dass auf eine bestimmungsgemäße Nutzung als Schlafräum aus innenraumhygienischer Sicht verzichtet werden sollte“; die Stellungnahme von Dr. Heidrun Hofmann vom Bremer Umweltinstitut vom 15.10.2011 (Anlage B3, Bl. 128 (136)), wonach eine Aussetzung der Nutzung des betroffenen Raumes und eine Sanierung erfolgen sollte; die Stellungnahme der Landeshauptstadt München durch Dr. Hubert Maiwald vom 21.05.2012 (Anlage B16, Bl. 162), wonach ein dauerhafter Gebrauch erst nach erfolgreichen Maßnahmen wieder aufgenommen werden würde).

Nach Ansicht des Gerichts hätte unverzüglich nach Bekanntwerden der durch die Sachverständigen Scholz und Dr. Busch gemessenen Werte gehandelt werden müssen, da das bloße Bewohnen gerade nicht ausreichend war, um die Kontamination unter den Richtwert I zu verringern. Die Klägerin hat schlicht nichts gemacht und ist daher in erster Linie verantwortlich für die Vergrößerung des Mangels. Auch hätte die Klägerin angesichts des eindeutigen Gutachtens des Sachverständigen Scholz nicht ohne weiteres auf die Angaben des Sachverständigen Dr. Busch, wonach ein Ausbau des Parketts und des Klebers nicht erforderlich sei, vertrauen dürfen. Allein der Verweis auf das von ihr eingeholte Sachverständigengutachten entbindet die Klägerin nicht von ihrer Verantwortlichkeit einer ordnungsgemäßen Mangelbeseitigung, auch wenn über die Art der Mangelbeseitigung unterschiedliche Ansichten bestehen.

- (d) Die Klägerin war auch nicht von ihrer Verpflichtung zur Instandhaltung aufgrund Annahmeverzuges der Beklagten gem. §§ 293 ff. BGB befreit.

Dafür wäre es notwendig gewesen, dass die Mängelbeseitigung vollständig angeboten wird. Zwar ist zur Herbeiführung des Annahmeverzuges gem. § 295 Satz 1, 2. Alt. BGB ein wörtliches Angebot ausreichend, da die Bewirkung der geschuldeten Handlung die Duldung des Zutritts und damit die Mitwirkung der Mieter voraussetzte. Jedoch muss auch das wörtliche Angebot der geschuldeten Leistung, wie sie zu bewirken ist, entsprechen (vgl. § 294 BGB).

Daraus folgt, dass die Leistung vollständig angeboten werden muss, denn zu Teilleistungen ist der Schuldner nach § 266 BGB grundsätzlich nicht berechtigt.

Nach der Überzeugung des Gerichts wurde von der Klägerin die erforderliche Leis-

tung jedoch zu keiner Zeit in annahmeverzugsbegründender Weise den Beklagten angeboten.

Die erstmalige Anzeige des Mangels erfolgte nach Angabe der Klägerin spätestens am 21.09.2010 (vgl. Bl. 85 der Akte). Zunächst hat die Klägerin auch über mehrere Wochen signalisiert, dass die betroffenen Bodenbeläge ausgetauscht werden (vgl. Anlage B57, Bl. 511 der Akte bzgl. des Termins mit den Handwerkern am 14.12.2010, 12 Uhr; ausgewähltes Musterparkett auf dem Tisch Anlage B24 sowie Schreiben Anlage B23). Anstatt den Austausch durchzuführen wurde jedoch die außerordentliche Kündigung ausgesprochen. Bezeichnend ist daher auch der Sachvortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 28.01.2014 (Bl. 425 der Akte), wonach die Klägerin nicht signalisierte, dass sie den Mangel beheben würde (wiederholt im Schriftsatz vom 04.06.2014, Bl. 498 der Akte).

Soweit die Klägerin dort weiter ausführt, dass es die Beklagten gewesen seien, die alle Maßnahmen dadurch unmöglich machten, dass sie aus dem Haus auszogen und der Klägerin keinen Zutritt gewährten, kann das Gericht nicht nachvollziehen. Hierfür findet sich in der gesamten Akte kein Hinweis.

Die Beklagten befanden sich mangels ordnungsgemäß angebotener Mängelbeseitigung nicht im Annahmeverzug.

(3) Kein Ausschluss des Minderungsrechts durch Parkettarbeiten der Beklagten

- (a)** Nach Ansicht des Gerichts wirkt es sich auf die Verantwortlichkeit zur Instandsetzung nicht aus, dass die Beklagten zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 2002 das Parkett abgeschliffen und die Randleisten entfernt haben.

Zwar hat der Sachverständige Prof. Dr. Stetter ausgeführt, dass der Abschleiß des Parketts durch die Beklagten, die Neuversiegelung und die Entfernung der Sockelleisten des Parketts zur Schadstoffbelastung der Räume beigetragen haben (vgl. hierzu Seite 41 des Gutachtens, Bl. 67f.). Dieser Beitrag alleine reicht für die Verschiebung der rechtlichen Verantwortlichkeit oder dem Ausschluss des Minderungsrechts nicht aus, da die Beklagten den schadstoffhaltigen Kleber gerade nicht in das Mietobjekt eingebracht haben (vgl. zum Problem bei Vorliegen mehrerer Verursachungsbeiträge für einen Mangel, LG Berlin, Urteil vom 04. Juni 2009, 67 S 279/08; zur Beweislast der Vermieterin für ihr fehlendes Verschulden, BGH, Beschluß vom 25. 1. 2006 - VIII ZR 223/04). Nach Überzeugung des Gerichts hatten die Beklagten auch keine Kennt-

nis von dem schadstoffhaltigen Parkettkleber, als sie die Arbeiten am Parkett durchführten. Die Verantwortlichkeit für die Schadstoffquelle verbleibt daher nach der Anzeige des Mangels allein bei der Klägerin.

Zudem ist das Gericht in keiner Weise davon überzeugt, dass ohne die Arbeiten der Beklagten am Parkett keinerlei Schadstoffe aus dem Teerkleber ausgetreten wären. So hat der Sachverständige Prof. Dr. Stetter die Messungen mit angebrachten Sockelleisten durchgeführt. Das Parkett wies bei Übergabe an die Beklagten zudem Risse auf, aus denen die Schadstoffe, insbesondere das Naphthalin, austreten konnten (vgl. auch die Fotos Blatt 249 der Akte, Anlage B34 und B35; Lichtbilder Blatt 1305ff.).

Auf die Frage, ob die Beklagten die Reparatur fachgerecht durchführten, kommt es nach Ansicht des Gerichts nicht an, da die Beklagten nicht verpflichtet waren, den Parkett so abzudichten, dass keinerlei (unbekannte) Schadstoffe austreten können. Jedenfalls hat der für das Gutachten hinzugezogene Parkettbauer das Parkett als fachgerecht renoviert bezeichnet. Im Übrigen hat auch die Klägerin das Aufstemmen des Parketts im Schaf- und Wohnzimmer im Oktober 2010 durch den Sachverständigen Dr. Busch veranlasst (vgl. Anlage B8f., Bl. 146f., wonach nunmehr aufgrund der Entnahme eines Parkettstücks die Gefahr unnötig erhöhter Werte bestehe), was gleichfalls die Werte erhöht haben könnte, da das Parkett erst wieder 18 Tage vor der gerichtsgutachterlichen Messung (23.08.2011) am 05.08.2011 wieder geschlossen wurde.

Letztendlich ist aus Sicht des Gerichts für den klagerlevanten Zeitraum nach der Anzeige des Mangels und Verzugseintritt der Klägerin kein Abschlag bei der Minderungsquote nach dem Rechtsgedanken des § 254 Abs. 1 BGB vorzunehmen. Das Verhalten der Klägerin für die hohen Messwerte überlagert den Verursachungsbeitrag der Beklagten durch etwaige unsachgemäße Parkettarbeiten. Dies vor allem auch deswegen, da die Beklagten von dem schadstoffhaltigen Parkettkleber im Zeitpunkt der Parkettarbeiten keine Kenntnis hatten (vgl. zum Ausschluss des Verschuldens bei fehlendem Hinweis auf die Schadensgeneigtheit der Wohnung, LG Lübeck Urte. v. 17.11.2017 – 14 S 107/17).

Der Anspruch auf die Nutzungsentschädigung besteht aufgrund der Minderung nicht.

Die zulässige Klage ist daher unbegründet.

B.

Die zulässige Widerklage ist teilweise begründet.

I. Zulässigkeit der Widerklage

1. Zuständigkeit

Das Amtsgericht München ist bei Streitigkeiten aus einem Wohnraummietverhältnis in München in sachlicher Hinsicht streitwertunabhängig zuständig gem. §§ 1 ZPO, 23 Nr. 2a) GVG und in örtlicher Hinsicht ausschließlich zuständig gem. § 29a Abs. 1 ZPO. Der rechtliche Zusammenhang im Sinne des § 33 ZPO mit der Klage besteht, da die geltend gemachten Ansprüche auf demselben Rechtsverhältnis beruhen.

2. Entgegenstehende Rechtskraft

Vorliegend sind die geltend gemachten Ansprüche nicht deswegen ausgeschlossen, weil die Beklagten durch Urteil des AG München vom 18.05.2012 - 432 C 487/11 verurteilt wurden, die streitgegenständliche Doppelhaushälfte zu räumen und an die Klägerin herauszugeben sowie Nutzungsentschädigung zu bezahlen. Dieses Urteil ist am 28.10.2013 rechtskräftig geworden.

Der Umfang der Rechtskraft ergibt sich in erster Linie aus der Urteilsformel (MüKo-ZPO /Gottwald, 6. Aufl., § 322 Rn. 87). Hierbei wurde nur festgestellt, dass zum Schluss der mündlichen Verhandlung ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietobjektes bestand sowie mindestens bis zum März 2012 Nutzungsentschädigung in ausgeurteilter Höhe geschuldet war. Weitere hierbei relevante Vorfragen sind nicht in Rechtskraft erwachsen, insbesondere nicht die Vorfrage, durch welche Kündigung das Mietverhältnis zum welchem Zeitpunkt und aus welche Gründen wirksam beendet wurde (BGH, Urt. v. 15. 11. 2012 – IX ZR 103/11, wonach die vom Gericht festgestellten und seinem Urteil zu Grunde gelegten Tatsachen nicht in Rechtskraft erwachsen). Auch wurde nicht darüber entschieden, ob den Beklagten etwaige Schadensersatzansprüche zustehen.

II. Begründetheit der Widerklage

Die Widerklage ist bezüglich den Ziffern 1., 2., 7., 8., 9., 10., 11., 12. und 17. (teilweise) begründet, hinsichtlich der Ziffern 3., 4., 5., 6., 13., 14., 15. und 16. unbegründet. Den Beklagten und Widerklägern steht insgesamt ein Anspruch auf Zahlung von **35.146,10 € (wobei ein Anspruch in Höhe von 4.456,67 € auf Freistellung lautet)** zu.

Der Anspruch aus Ziffer 1. ist vollständig, der Anspruch aus Ziffer 2. teilweise (noch offen: 1.394,03 €) aufgrund der erklärten Hilfs-Aufrechnungen der Klägerin und Widerbeklagten in Höhe

von **17.803,94 €** (18.059,34 € - 255,40 €) erloschen.

Insgesamt steht den Beklagten und Widerklägern gegenüber der Klägerin und Widerbeklagten ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von **17.342,16 €** (Ziffer 3. bis 8. des Urteilstenors, wobei ein Anspruch in Höhe von 4.456,67 € auf Freistellung lautet, Ziffer 9. des Urteilstenors) samt Zinsen ab jeweiliger Rechtshängigkeit zu.

1. Anspruch auf Schadensersatz wegen der Kontamination der Möbel

Den Beklagten und Widerklägern steht gegen die Klägerin und Widerbeklagte aufgrund der Kontamination der Möbel ein Anspruch auf Zahlung von **8.900,00 €** als Schadensersatz zu.

- a) Die Beklagten haben einen Anspruch auf Schadensersatz aufgrund der kontaminierten Möbel in Höhe von 14.810,00 € (bereits mit Widerklage vom 07.03.2013 (Bl. 73ff. der Akte) geltend gemacht.

Im Einzelnen verlangen die Beklagten den **Wiederbeschaffungswert** für den Zeitraum Januar 2013 von folgenden Gegenständen:

Einbau Schreibtisch Wohnzimmer (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff. Beschreibung Bl. 271, Anschaffung 2003, vgl. Bl. 243 Anlage B33)	450 €
Schlafcouch Wohnzimmer (Beschreibung Bl. 271; Anschaffung 2000, vgl. Bl. 243 Anlage B33)	250 €
2 Bürostühle hochwertig (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 271; Anschaffung 2000, vgl. Bl. 243 Anlage B33)	1.000 €
2 Bürostühle Standard (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 272; Anschaffung 2003, vgl. Bl. 243 Anlage B33)	80 €
Stereoanlage (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 272; Anschaffung 2003, vgl. Bl. 243 Anlage B33)	250 €
3 Computer (Beschreibung Bl. 272; Anschaffung 2000, vgl. Bl. 244 Anlage B33)	1.200 €
3 Monitore (Beschreibung Bl. 272; Anschaffung 2002 und 2005, vgl. Bl. 244 Anlage B33)	300 €

Ein Holztisch, 4 Holzstühle, 2 Holzocker (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 272; Anschaffung seit 1998, 2005, vgl. Bl. 244 Anlage B33)	300 €
Nähmaschine mit Arbeitsplatte (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 272; Anschaffung 1999, vgl. Bl. 244 Anlage B33)	300 €
4 Schubladenkästen Buchenholz Multiplex (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 272; Anschaffung ca. 1995, vgl. Bl. 244 Anlage B33)	2.000 €
2 Schreibtische Buchenholz Multiplex (Beschreibung Bl. 273; Anschaffung 1998, vgl. Bl. 244 Anlage B33)	1.800 €
Beleuchtung Küche (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 273; Anschaffung 2003, vgl. Bl. 245 Anlage B33)	80 €
Ein Perserteppich Wohnzimmer (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 273 Anschaffungspreis 2.200 DM, Bl. 317; Anschaffung 1999, vgl. Bl. 245 Anlage B33)	800 €
Einbauküche (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 273; Anschaffung 2004, vgl. Bl. 245 Anlage B33)	3.500 €
Futon, Matratze, Decken, Kopfkissen (vgl. Lichtbild als Anlage zum Protokoll Bl. 295ff.; Beschreibung Bl. 273; Anschaffung 2002, 2006, vgl. Bl. 245 Anlage B33)	400 €
2 Decken- und eine Wandlampe Antiquitäten (Beschreibung Bl. 274 Anschaffung 2009, vgl. Bl. 245 Anlage B33)	400 €
Schrank Antiquität (Beschreibung Bl. 274; Anschaffung 1984, vgl. Bl. 246 Anlage B33)	1.200 €
Schrank und Kommode (Beschreibung Bl. 274; Anschaffung 2009, vgl. Bl. 246 Anlage B33)	500 €

- b) Nach § 536a Abs. 1 3. Alt. BGB gilt: Kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet des Rechts aus § 536 BGB Schadensersatz verlangen.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen liegen hier vor. Ein relevanter Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 2 BGB, der spätestens nach Vertragsschluss entstanden ist, wurde bejaht. Die Klägerin befand sich zudem mit der Mangelbeseitigung im Sinne des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB in Verzug. Ein Ausschluss nach § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB liegt aufgrund der rechtzeitigen Anzeige nicht vor. Auch ein sonstiges Mitverschulden an der Mangelentstehung kann nicht angenommen werden (siehe Ausführungen zum Klageantrag Teil A.).

Soweit sich die Klägerin auf den formularvertraglichen Haftungsausschluss nach § 6.3 des Mietvertrages (Bl. 6 der Akte) beruft, ist dieser nach Ansicht des Gerichts unwirksam nach § 307 BGB, da der Gewährleistungsausschluss („Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 538 BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen“) auch Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Vermieters umfasst (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, § 536a Rn. 101). Zudem liegt mit dem Eintritt des Verzugs eine weitere zu vertretende Pflichtverletzung vor, so dass auch nach der Lesart der Klagepartei (Schriftsatz vom 22.11.2013, Bl. 358) der Ausschluss nicht für die durch den Verzug eingetretenen Schäden gelten darf.

c) Den Beklagten ist an den Einrichtungsgegenständen auch ein Schaden entstanden.

aa) Das Gericht schließt sich diesbezüglich den nachvollziehbaren und glaubhaften Ausführungen des Sachverständigen Dr. Grün in seinem Gutachten und den Ergänzungsgutachten an. Der Sachverständige Dr. Grün hat in seinem Gutachten ausgeführt, dass die Gegenstände, solange sie der Primärquelle ausgesetzt sind, zu Sekundärquellen werden (d.h. sie geben selbst wieder den Schadstoff an die Raumluft ab) und **mit flüchtigen PAK** kontaminiert bleiben (Bl. 460, reversibler Prozess bis zur Gleichgewichtskonzentration zwischen Raumluft und Oberfläche; vgl. auch die nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter in seiner mündlichen Einvernahme Bl. 1569). Nach Überzeugung des Gerichts wäre eine bloße Reinigung der Gegenstände nicht ausreichend zur Beseitigung der flüchtigen PAK gewesen.

bb) Durch die Reinigung lassen sich nur die **partikelgebundenen PAK** beseitigen (Bl. 459 der Akte). Dies gilt vor allem für Einrichtungsgegenstände mit glatten Oberflächen. Der Sachverständige Dr. Grün führte bezüglich textilen Oberflächen aus, dass bereits durch haushaltsübliche Reinigungsmaßnahmen (Absaugen, Abklopfen) die

Staubdepots in Teppichen und Textilien um 50 % oder mehr reduziert werden. Bei professionellen Feuchtereinigungen oder chemischen Reinigungen sind Reduktionen von 90 % oder mehr zu erwarten. Bei späteren Unterhaltsreinigungen ist von einer weiteren Reduktion auszugehen, sodass die PAK-Belastung nach wenigen Unterhaltsreinigungen das Niveau üblicher Hintergrundbelastungen erreichen sollte.

cc) Auch wenn die Gegenstände nicht mehr vorhanden waren und eine Überprüfung des Grades der Kontamination nicht mehr möglich war, ist das Gericht davon überzeugt, dass eine entsprechende Kontamination der Gegenstände als Sekundärquelle in jedem Fall vorhanden war. So hat der Sachverständige Dr. Grün in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 (Bl. 614) ausgeführt, dass selbst bei unterstellten drei Stoßlüftungen am Tag ein Anstieg der Raumluftkonzentration und damit eine entsprechend höhere Kontamination der Einrichtungsgegenstände erfolgen würde. Die Sachverständigen Dr. Busch und Scholz haben bereits zu einem frühen Zeitpunkt, als die Beklagten noch das Mietobjekt bewohnten, eine Kontamination der Raumluft mit Naphthalin festgestellt. Letztendlich ist das Gericht davon überzeugt, dass die streitgegenständlichen Möbel und Gegenstände in jedem Fall zum Zeitpunkt der Messung durch den Sachverständigen Prof. Dr. Stetter kontaminiert waren.

Die rechtliche Verantwortlichkeit der Klägerin für diese Werte wurde bereits dargelegt (siehe Ausführungen zum Klageantrag in Teil A.).

Die Kontamination mit einem krebsverdächtigen Schadstoff, der nicht allein durch bloßes Reinigen zu beseitigen ist, ist als Schaden zu bezeichnen, da die Gebrauchstauglichkeit in einem geschlossenen Raum durch die Abgabe des Stoffes (Sekundärquelle) erheblich eingeschränkt ist.

In seinem Ergänzungsgutachten vom 30.06.2016 (Bl. 514 bis 521) hat der Sachverständige Dr. Grün ausgeführt, dass hierzu kein Einsatz spezieller Reinigungsgeräte oder Spezialunternehmen notwendig sei. Eine Anreicherung von PAK-haltigem Staub im Inneren der Geräte ist aufgrund der Größe der Partikel nicht anzunehmen. Die Dekontamination könnte hierbei durch ein Trocknungsunternehmen durchgeführt werden, wobei keine Aussage dahingehend getroffen werden konnte, wie lange ein solcher Abklingprozess dauern würde, da die Höhe der Kontamination nicht bekannt ist.

Dem Grunde nach ist jedoch ein Schadensersatzanspruch anzunehmen.

d) Der Schadensersatzanspruch ist der Höhe nach auf das positive Interesse gerichtet.

Der Geschädigte ist so zu stellen wie stehen würde, wenn der zum Schadensersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre, § 249 Abs. 1 BGB. Dies betrifft nicht nur den unmittelbaren Mangelschaden, sondern auch Mangelfolgeschäden oder sonstige Begleitschäden (MüKo/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 536a Rn. 14). Bei der Beschädigung von Gegenständen kann nach § 249 Abs. 2 BGB neben der Anschaffung einer gleichwertigen Ersatzsache auch der zur Herstellung erforderliche Geldbetrag verlangt werden, wenn die Herstellung noch möglich ist (ansonsten gilt § 251 BGB), (Palandt, 2020, Grüneberg, § 249 Rn. 21). Der Geschädigte hat jedoch diejenige Alternative zu wählen, die den geringeren Aufwand erfordert (Palandt, 2020, Grüneberg, § 249 Rn. 21 m.w.N.). Vorliegend war die Wiederherstellung aufgrund der Möglichkeit der Dekontamination möglich.

Die Schadensersatzpflicht richtet sich somit nach § 249 BGB.

- e) Bei der Ermittlung der konkreten Schadenshöhe ist zunächst festzuhalten, dass die Beklagten den **Wiederbeschaffungsaufwand (Kosten der Wiederbeschaffung einer gleichwertigen Sache abzüglich des Restwertes)** selbst mit 14.810,00 € nur geschätzt haben (vgl. Anlage B33, Bl. 246 der Akte).

aa) Die Klagepartei hat auf die fehlende Substantiiertheit bezüglich der Gegenstände mit Schriftsatz vom 28.03.2013 (Bl. 87) und vom 10.07.2014 (Bl. 228) hingewiesen. Aufgrund dessen haben die Beklagten in dem Schriftsatz vom 29.07.2013 (Bl. 267ff.) und vom 10.09.2013 (Bl. 317ff.) sowie der Anlage B33 (Bl. 243ff.) die Substantiierung der Gegenstände vorgenommen. Anschaffungspreise wurden jedoch bis auf den Teppich nicht mitgeteilt. Das Schaden kann von Seiten des Gerichts damit nur nach § 287 Abs. 1 ZPO unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

bb) Wie aus dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Grün entnommen werden kann, war auch eine Reparatur in Form der Dekontamination möglich (vgl. Bl. 460: „Es ist davon auszugehen, dass die Desorption der Sekundärbelastung nach Umlagerung der Einrichtungsgegenstände in einen vergleichbar großen Raum ohne Primärquellen (Parkettkleber) und unter ansonsten vergleichbaren Randbedingungen (Raumtemperatur, Luftwechselrate) ähnlich lange dauert wie der Vorgang, der zur Kontamination mit den flüchtigen PAK führte.“), so dass ein Vergleich der Kosten erforderlich wird. Der Sachverständige Dr. Grün führte aus, dass bei einem entsprechenden Vorgehen innerhalb von wenigen Tagen bis maximal 14 Tagen die Oberflächenbelastung der streitgegenständlichen Einrichtungsgegenstände soweit zurückgeführt wer-

den könne, dass der Innenraumluft-Richtwert RW I von 0,010 mg/m³ für Naphthalin und flüchtige PAK eingehalten und darüber hinaus auch die von den Einrichtungsgegenständen ausgehende Geruchsimmissionen auf ein zumutbares Niveau reduziert werden kann (Bl. 461). Die Dekontamination könne bei Trocknungsunternehmen erfolgen (Ergänzungsgutachten Seite 6, Bl. 519).

Die Notwendigkeit des Einsatzes von speziellen Staubsaugern, die Anwendung spezieller Unterhaltsreinigungen oder die Beauftragung von Spezialunternehmen zur Beseitigung der partikelgebundenen PAK ist für die Reinigung nicht notwendig (dort Seiten 3 /4, Bl. 516/517). Eine Anreicherung von PAK-haltigem Staub im Inneren von Geräten sei unwahrscheinlich (dort Seite 5, Bl. 518).

Die Beklagten haben zu dieser Art der Instandsetzung ein Kostenangebot der Firma P [REDACTED] vom 11.08.2014 (Anlage B 63, Bl. 555ff.) in Höhe von 15.427,28 € brutto vorgelegt. Einer weiteren Auseinandersetzung mit diesem Gutachten bedurfte es hierbei nicht, da der von den Klägern behauptete Wiederbeschaffungsaufwand mit 14.810,00 € brutto geringer und damit vorrangig als Ausgangspunkt der Schadensberechnung heranzuziehen ist. Zudem hatten sich die Beklagten ursprünglich für diese Form der Schadensbemessung entschieden und sehen diese nach wie vor als entscheidende Größe an (Schriftsatz vom 04.09.2014, Bl. 545).

cc) Da eine Wiederbeschaffung nicht stattgefunden hat, ist bei der Schadensbemessung eine etwaige Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen, § 249 Abs. 2. S 2 BGB.

Zudem wurde von den Beklagten bisher nicht berücksichtigt, dass trotz der Kontamination ein möglicher Restwert einzelner Gegenstände vorhanden ist. Mangels ausreichender Substanzierung kann auch dieser nur geschätzt werden.

Zudem ist bei der Schadensbemessung schadensmindernd zu berücksichtigen, dass die Beklagten alle genannten Gegenstände bei Auszug zurückließen und die Erlaubnis gaben, 2/3 der Gegenstände verschrotten zu lassen. Dies vor allem auch deswegen, da sie in der irrigen Annahme waren, sämtliche Gegenstände wären irreparabel zerstört. Diesen Umstand wertet das Gericht auch dahingehend, dass Gegenstände von besonders hohem Wert nicht dabei waren (Bl. 86/87). Wäre dies der Fall gewesen, hätte die Gerichtsvollzieherin die entsprechenden Gegenstände wohl versteigert. Auch kann nicht mehr überprüft werden, wie welche Gegenstände in welcher Höhe kontaminiert waren.

Auch muss berücksichtigt werden, dass die Beklagten selbst keine Anschaffungskosten mitgeteilt haben (vgl. Schriftsatz vom 14.07.2013, Bl. 232ff., wonach die Einkaufsbelege nicht mehr vorliegen, abgelaufene Gewährleistungsfrist). Eine Wertermittlung kann lediglich anhand der Angaben der Beklagten und der Lichtbilder erfolgen. Anhand der Lichtbilder ist für das Gericht nicht erkennbar, dass sämtliche Gegenstände den von den Beklagten zugewiesenen Wert haben. Aufgrund der Unsicherheiten und der fehlenden Substantiierung der Beklagten nimmt das Gericht einen relevanten Abzug vor. Dennoch haben die Beklagten und Widerkläger einen Anspruch auf den Wiederbeschaffungsaufwand.

Nach Ansicht des Gerichts ist den Beklagten nach Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls ein ersatzfähiger Schaden in Höhe von ca. 60 % der geforderten 14.810,00 € = **8.900,00 €** entstanden. In dem Abzug in Höhe von 40 % sind die nicht angefallene Mehrwertsteuer, ein Unsicherheitsabschlag und ein bestehender Restwert berücksichtigt.

2. Anspruch auf Zahlung überzahlter Miete für den Zeitraum August 2002 bis September 2010

Die Beklagten und Widerkläger begehren die Rückzahlung überzahlter Mieten für den Zeitraum August 2002 bis September 2010 (98 Monate) in Höhe von 41.473,99 € gemäß § 812 Abs. 1 S.1 1. Alt. BGB.

Den Beklagten und Widerklägern steht dieser Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Zeitraum August 2002 bis September 2010 in Höhe von **10.297,97 €** zu.

a) Bestehen eines Minderungsrechts

Grundsätzlich kann ein Anspruch auf Zahlung überzahlter Miete aufgrund rückwirkender Mietminderung bestehen (vgl. BayOLG Re-Miet 6/98; LG Berlin Ur. v. 13.1.2003 – 61 S 152/02).

Unstrittig lag unter dem Parkett ein teerhaltiger Kleber. Dieser Kleber lag bereits seit Beginn des Mietverhältnisses im Mietobjekt. Einer Anzeige bedurfte es daher nicht.

Die Ansprüche sind zudem nicht verjährt, da die Verjährungsfrist von 3 Jahren nach § 195 BGB erst mit Kenntnis der den Anspruch begründenden Umständen zu laufen beginnt, § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Die Beklagten hatten im Jahre 2010 Kenntnis vom Mangel durch die eingeholten Sachverständigengutachten erlangt. Beginn der Verjäh-

rung war daher der Schluss des Jahres am 31.12.2010, das Ende der Verjährung fällt damit auf den Ablauf des 31.12.2013. Der Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Miete wurde in Höhe von 58.310,00 € mit Schriftsatz vom 23.12.2013 (Bl. 374-385) geltend gemacht und mit Verfügung vom 27.12.2013 an die Klagepartei übersandt. Bereits zuvor wurde mit Schriftsatz vom 07.03.2013, zugestellt am 15.03.2013, der Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten in Höhe von 10.682,00 € geltend gemacht (Bl. 73-76).

Strittig ist, ob für den Zeitraum August 2002 bis September 2010 tatsächlich ein relevanter Mangel anzunehmen ist.

aa) Die Klagepartei ist der Ansicht, dass es in diesem Zeitraum keine Gesundheitsgefährdung gegeben hätte, wenn die Beklagten die Sockelleisten nicht abgemacht hätten, das Haus ordnungsgemäß bewohnt, gelüftet und beheizt hätten.

bb) Die Beklagten gehen von der durchgehenden Mangelhaftigkeit der Mietsache aus. Sie sind der Ansicht, dass die Beweislast dafür, dass der Mangel nicht bereits bei Übergabe der Mietsache vorlag, bei der Klagepartei liegt. Die Umstände, dass die Ursache des Mangels, der Kleber, bereits bei Einzug der Beklagten vorlag und dass im Jahre 2010 bzw. 11 durch die Sachverständigen gesundheitsschädliche Werte in der Raumluft aufgrund des Klebers ermittelt wurden, führt zu einem Anscheinsbeweis dahingehend, dass die Mietsache durchgehend mangelhaft und die Miete im monatlich 30% gemindert war. Die Klägerin müsste den Gegenbeweis erbringen, dass dies nicht der Fall war. Die Tauglichkeitsminderung ergebe sich bei einer Wohnnutzung durch die Freisetzung der partikelgebundenen schwerflüchtigen PAK aus dem Fußbodenaufbau. Diesen Partikeln waren die Beklagten während des gesamten Mietverhältnisses ausgesetzt (Bl. 666).

cc) Das Gericht geht davon aus, dass ein Mangel der Mietsache von Beginn des Mietverhältnisses an vorlag. Die Ursache der Schadstoffe ist die Schadstoffquelle, und diese lag unstrittig seit Beginn des Mietverhältnisses in Form des Parkettklebers vor. Nachweislich sind diese Schadstoffe auch in die Raumluft gelangt.

Dieser Mangel war auch nicht durchgehend unerheblich. Hiergegen sprechen bereits die Messergebnisse der Sachverständigen Scholz und Dr. Busch, die bei einer noch gegebenen Wohnnutzung ermittelt werden konnten.

Ein grundsätzliches Minderungsrecht für den gesamten Zeitraum steht den Beklag-

ten daher zu.

Da für die Vergangenheit jedoch keine Messergebnisse vorliegen, kann die Tauglichkeitsbeeinträchtigung nur anhand der bekannten Umstände ermittelt werden und beruhen allein auf der Überzeugung des Gerichts (vgl. zur rückwirkenden Feststellung einer Asbestbelastung LG Dresden, Urteil vom 25.02.2011 – 4 S 73/10).

b) Bemessung der Minderungshöhe

aa) Die Beklagten fordern für den gesamten Zeitraum eine Minderungsquote von 30 % (vgl. den Schriftsatz vom 30.12.2015, Bl. 759ff.).

Die Minderungsquote ist aus Sicht des Gerichts zu hoch. Das Gericht geht vorliegend zudem von einer Unterteilung in zwei Zeitabschnitte aus.

Der erste Zeitabschnitt geht von August 2002 bis Mai 2009 (82 Monate), und zwar bis zum Einbau der neuen Fenster. Der zweite Zeitabschnitt geht von Juni 2009 bis September 2010 (16 Monate).

Für den ersten Abschnitt erscheint dem Gericht eine Minderungsquote von 5 % der Bruttomiete von 1.410,68 € (1.090,00 € + 100,00 € BK + 220,68 € Strom/Gas/Wasser), vgl. die Berechnung der Beklagten aus dem Schriftsatz vom 30.12.2015, Bl. 762 der Akte) im Durchschnitt als angemessen = **5.783,79 €**.

Für den zweiten Abschnitt erscheint dem Gericht eine Minderungsquote von 20 % im Durchschnitt als angemessen = **4.514,18 €**.

(vgl. zu ähnlichen Werten, LG Berlin, Urteil vom 13.01.2003 - 61 S 152/02).

Gesamt errechnet sich eine überzahlte Miete in Höhe von **10.297,97 €**.

bb) Das Gericht geht hierbei von folgenden Erwägungen aus:

(1) Die Unterteilung in zwei Zeitabschnitte ist aus Sicht des Gerichts zwingend notwendig, da durch den Einbau der neuen Fenster die Luftwechselrate nach Überzeugung des Gerichts derart reduziert wurde, dass ein Ansteigen der Kontamination mit flüchtigen PAK im zweiten Abschnitt möglich wurde (vgl. hierzu die Anlage B59 (Rechnung über den Einbau neuer Kunststofffenster mit genauen Daten) und die Anlage B60 (Bilder der alten Fenster); vgl. zur Relevanz neuer Fenster für die Räumluftkonzentration auch die sachverständig-wissenschaftliche Stellungnahme des Jörg Thumulla vom 29.07.2013, Anlage zum Protokoll vom

07.08.2013, Blatt 295-297; zudem die Angaben des Sachverständigen Dr. Grün in seinem 2. Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 Bl. 615, wonach eine Reduktion des Infiltrationsluftwechsels in einer Größenordnung von 50 - 75 % realistisch sei). Die älteren Fenster im ersten Abschnitt hatten nach Überzeugung des Gerichts noch eine höhere Luftdurchlässigkeit und hatten zur Überzeugung des Gerichts ein deutlicheres Ansteigen der Kontamination mit flüchtigen PAK verhindert. Für den Zeitraum bis zum Ausbau der alten Fenster (erster Abschnitt) orientiert sich die Minderungsquote von 5 % an dem Vorhandensein der partikelgebundenen und flüchtigen PAK in geringem Maße. Hierbei berücksichtigt das Gericht, dass im Falle dessen, dass das Parkett ordnungsgemäß verklebt und dicht gewesen wäre, keine Schadstoffe in den Innenraum gelangen würden. Den Nachweis, dass auch vor dem Einbau der neuen Fenster die Schadstoffbelastung in der Raumluft mit flüchtigen PAK genauso hoch war, wie nach dem Einbau, konnten die Beklagten nicht erbringen. Den Nachweis, dass während des Einbaus der alten Fenster überhaupt keine Schadstoffbelastung (Richtwert I wurde zu keiner Zeit überschritten) vorhanden war, konnte die Klägerin wiederum nicht erbringen (Sphärenge danke).

- (2) Für den zweiten Zeitraum hält das Gericht eine Minderungsquote von 20 % ebenfalls für angemessen. Der Sachverständige Dr. Grün hat ausgeführt, dass selbst bei unterstelltem ordnungsgemäßigem dreimaligem Stoßlüften am Tag keine Dekontamination stattgefunden hätte (2. Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014, Bl. 614/616). Dies versteht das Gericht so, dass das Bewohnen, Heizen und gewöhnliches Stoßlüften der Mietsache nicht ausreichend gewesen wäre, ein Ansteigen der Kontamination durch den Einbau der neueren und dichtereren Fenster zu verhindern.

Dabei überzieht das Gericht nicht, dass der Sachverständige Dr. Grün angab, dass sich der Infiltrationsluftwechsel bei den alten Fenstern rückwirkend nicht mehr genau bestimmen lässt, da die alten Fenster nicht mehr vorhanden sein (2. Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 Bl. 615). Das Gericht ist aber aufgrund der plausiblen Ausführungen des Sachverständigen Dr. Grün davon überzeugt, dass sich durch den Einbau der neueren Fenster eine Reduktion des Infiltrationsluftwechsels ergab.

- (3) Zudem ergibt sich die Höhe der Minderungsquoten aus den Messergebnissen

der nachfolgenden Tabelle. Bei der Beurteilung einer Gesundheitsgefährdung als Mangel sind grundsätzlich diejenigen wissenschaftlich-technischen Standards maßgeblich, die im Zeitpunkt gegolten haben oder gelten, der für die jeweilige Rechtsfolge (Minderung im Zeitraum August 2002 bis September 2010) maßgeblich sind (BayOLG Re-Miet 6/98).

Tag der Messung	Gutachter	Raumluftmessungen		Hausstaubmessungen
		Naphthalin	BaP	BaP
08.10.2010	Scholz	0,020 mg/m ³		21,1 mg/kg
12.10.2010	Busch	0,0127 mg/m ³	6 ng/m ³	<0,5 mg/kg

Am 08.10.2010 hat der Sachverständige Scholz in der Raumlufte 0,020 mg/m³ Naphthalin gemessen. Der zur damaligen Zeit geltende Gefahrenwert (Richtwert II) von 0,020 mg/m³ wurde somit erreicht. Auch der Sachverständige Busch hat einen Wert gemessen, welcher mit 0,0127 mg/m³ deutlich über dem Vorsorgewert (Richtwert I) von 0,002 mg/m³ lag.

Der Sachverständige Scholz hat mit 21,1 mg/kg BaP im Hausstaub einen erhöhten Wert gemessen. In seinem Gutachten (Anlage B2, Seite 4, Bl. 121) gibt er an, dass bei einer Konzentration von mehr als 10 mg/kg BaP im Hausstaub kurzfristiger Handlungsbedarf bestehe. Der Sachverständige Dr. Grün hat in seinem Gutachten (Bl. 459) ausgeführt, dass in Wohnräumen mit PAK-haltigen Parkettkleber bei einer BaP-Konzentration von 10 mg/kg im Frischstaub ein Gesundheitsrisiko begründet sei.

Daneben hat der Sachverständige Dr. Busch in der Raumlufte eine Kontamination mit BaP von 6 ng/m³ gemessen. Auch dieser Wert liegt deutlich über dem Normalwert von 1,3 ng/m³ (seit 01.01.2013 1,0 ng/m³ als Zielwert). Der Sachverständige Dr. Grün hat in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.11.2014 ausgeführt, dass es durchaus nachvollziehbar sei, dass die PAK-haltigen Stäube aus dem Parkettkleber während der üblichen Nutzung freigesetzt wurden (Seite 5f., Bl. 616f.).

Nach den Angaben des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter in der mündlichen Verhandlung war es zudem mit einem gemessenen Wert von 1650 mg/kg BAP ein

sehr stark PAK-haltiger Kleber (Bl. 1569). Das Parkett wies nach Überzeugung des Gerichts Ritzen auf, aus denen die Schadstoffe entweichen konnten (Bl. 310, Bl. 247ff. = Anlage B34 Fotos vom 24.10.2002; B35; Angaben des Sachverständigen Dr. Busch in seiner Einvernahme am 19.04.2017 Bl. 1283 Rückseite). Das Naphthalin hätte daher auch ohne abmontierte Fußbodenleisten austreten können.

Das Gericht ist daher überzeugt, dass im relevanten 1. und 2. Zeitraum nicht durchgängig der Vorsorgewert (Richtwert I) eingehalten wurde. Dies macht die Wohnung aus Sicht des Gerichts mangelhaft (vgl.

Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 2019, § 536 Rn. 172).

- (4) Weiter berücksichtigt das Gericht folgenden mindernden Faktor: Der Sachverständige Dr. Grün hat in seinem Ergänzungsgutachten ausgeführt, dass die freigesetzten PAK-Partikel eine hohe Dichte aufweisen und der überwiegende Teil der Partikel einen Durchmesser von über 10 µm haben. Die Partikel sedimentieren sehr schnell. Je größer die Partikel, desto größer ist der PAK-Gehalt, gleichzeitig nimmt damit aber auch die Wahrscheinlichkeit ab, dass die aus dem Parkettkleber freigesetzten Partikel über die Atemwege aufgenommen werden können und dadurch eine gesundheitliche Wirkung erzeugen (dort Seite 5, Bl. 518). Die Reduktion der PAK-Belastung erfolgt bereits durch übliche Reinigungsmaßnahmen (dort Seite 5, Bl. 518).
- (5) Der Umstand, dass die Beklagten in dem genannten Zeitraum bis zum Oktober 2010 keine Kenntnis von der PAK-Belastung der Mieträume hatten, wirkt sich gleichfalls auf die Höhe der Minderungsquoten aus. Denn die Beklagten nutzten in diesem Zeitraum die Wohnung in gleicher Weise wie eine mangelfreie Wohnung, ohne sich in der Nutzung beeinträchtigt zu fühlen. Anders als sonstige Mängel, die bei fehlender Kenntnis des Mieters den vertragsgemäßen Gebrauch gar nicht beeinträchtigen, ist zwar bei Schadstoffbelastungen wegen der tatsächlichen Einwirkung auf den Körper der vertragsgemäße Gebrauch objektiv beeinträchtigt. Die Kenntnis von dieser Beeinträchtigung ist jedoch ein entscheidender Faktor bei der Bemessung der Minderung, weil gerade diese bei dem Mieter ständige Unsicherheit und Unwillen bei der Nutzung der Mietsache hervorruft, was den Gebrauch in weit größerem Maße beeinträchtigen kann als die tatsächliche Gesundheitsgefährdung (vgl. LG Berlin Urt. v. 13.1.2003 – 61 S 152/02).

(6) Zudem berücksichtigt das Gericht den Umstand, dass für den hier streitgegenständlichen Zeitraum keine Messergebnisse vorliegen und damit Unsicherheiten bezüglich der jeweils bestehenden Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit bestehen. Das Gericht ist hierbei nicht der Ansicht, dass das Vorhandensein des Parkettklebers allein, ohne weitere Feststellungen zur Schadstoffbelastung in den Mieträumen, für eine hohe Minderungsquote ausreicht (ähnlich LG Frankfurt a.M., Urteil vom 04.07.2000 - 2-11 S 345/99, das die Beweislast für die Tauglichkeitsbeeinträchtigung bei den Beklagten sieht).

Nach Abwägung sämtlicher Umstände erscheinen dem Gericht die festgesetzten Minderungsquoten von 5 % für den ersten Zeitabschnitt und 20 % für den zweiten Zeitabschnitt angemessen.

3. Anspruch auf Zahlung entgangenen Gewinns der [REDACTED] und der Einzelfirma der Beklagten zu 1)

Die Klägerin und Widerbeklagte soll nach Ansicht der Beklagten und Widerkläger verurteilt werden, an die Beklagten und Widerkläger einen Schadensersatz für entgangenen Gewinn im Sinne des § 252 BGB in Höhe von 30.711,69 € nach § 536a Abs. 1 BGB zu bezahlen.

Die Beklagten und Widerkläger errechnete einen Gewinnausfall für den Zeitraum 01.10.2020 bis 31.01.2013 in Höhe von 19.910,07 € (27 Monate x 737,41 €) für die [REDACTED] und für die Einzelfirma Stein in Höhe von 10.801,62 € (27 Monate x 400,06 €) (vgl. Schriftsatz vom 30.12.2015 (Bl. 787ff.)).

Nach Ansicht des Gerichts bestehen diese Ansprüche nicht.

Zwar lag ein Mangel vor und die Klägerin und Widerbeklagte befand sich mit der Beseitigung des Mangels in Verzug, jedoch beruhte der Verdienstaufschlag weder unmittelbar adäquat kausal auf der verzögerten Mangelbeseitigung (a) noch war der hier verlangte Schaden vom Schutzzweck der Norm gedeckt (b)).

Das Gericht geht von nachfolgenden Umständen aus:

- a) Der Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB ist auf das positive Interesse gerichtet (Schmidt/Futterer, 13. Aufl., § 536a Rn. 79f.; LG Potsdam, WuM 2015, 350). Der Mieter ist so zu stellen, wie er stehen würde, wenn der Vertrag ord-

nungsgemäß erfüllt worden wäre. Hierbei sind auch Folge- und Begleitschäden zu ersetzen (BGH NJW 1975, 645). Im gewerblichen Bereich ist es offensichtlich, dass der Zweck der Anmietung eines Mietobjekts darin besteht, einen Gewinn zu erwirtschaften. Wird dieser Zweck schuldhaft durch den Vermieter beeinträchtigt, ist der entgangene Gewinn ersatzfähig (vgl. auch Schmidt/Futterer, 13. Aufl., § 536a Rn. 86; BGH, NJW-RR 1991, 970).

aa) Vorliegend war der Wegzug jedoch nicht adäquat kausal auf die Pflichtverletzung zurückzuführen. Adäquat ist eine Bedingung dann, wenn das Ereignis im Allgemeinen und nicht nur unter besonders eigenartigen, unwahrscheinlichen und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen geeignet ist, einen Erfolg der fraglichen Art herbeizuführen. Die Adäquanz kann fehlen, wenn der Geschädigte selbst in völlig ungewöhnlicher oder unsachgemäßer Weise (hier: Wegzug und Aufgabe eines Geschäftsbetriebes aufgrund der Entfernung) in den schadensträchtigen Geschehensablauf eingreift und eine weitere Ursache setzt, die den Schaden (hier: entgangener Gewinn) endgültig herbeiführt (vgl. BGH, Urteil vom 09.12.2020 – VIII ZR 238/18).

Im Zeitpunkt des Auszugs der Beklagten am 25.09.2010 lag noch keine Unbewohnbarkeit des Mietobjekts vor (davon gehen die Beklagten ja selbst aus, da sie lediglich eine Minderung von 30 % für den Monat September 2010 annehmen). Der Wegzug nach Burghausen beruhte allein auf der (zulässigen) Entscheidung der Beklagten, bis zur Mangelbeseitigung das Mietobjekt nicht mehr dauerhaft zu bewohnen bzw. sich dort aufzuhalten. Ein Fortführen des Betriebes war jedenfalls nicht unmöglich. Unmöglich bzw. unrentabel wurde die Fortführung erst aufgrund der räumlichen Distanz.

Nach Ansicht des Gerichts haben die Beklagten somit mit dieser Entscheidung des Wegzuges wissentlich das Risiko übernommen, dass sie keine Einnahmen generieren können und der Versandhandel ab September 2010 nicht mehr in dem gleichen Umfang ausgeübt werden kann.

- b) Zudem scheidet nach Ansicht des Gerichts der Anspruch auch daran, dass das Mietobjekt nicht zum Betrieb eines Gewerbes, sondern zum Zwecke des Bewohnens angemietet wurde.

aa) Auch die Klägerin ist der Ansicht, dass ein solcher Verdienstausschlag bereits dem Grunde nach nicht geschuldet sei, da die Beklagten zum Betrieb eines

Gewerbes in den Mieträumen nur mit Einwilligung der Klägerin berechtigt gewesen wären, vgl. § 7.1 des Mietvertrages. Eine solche Einwilligung hätte die Klägerin zu keiner Zeit erteilt, so dass die Mieträume allein zu Wohnzwecken überlassen wurden und ein etwaiger Schaden aufgrund der Nichtweiterführung eines Gewerbebetriebes nicht ersatzpflichtig sei.

- bb) Hierbei spielt es aus Sicht des Gerichts auch keine Rolle, ob die Beklagten berechtigter Weise aufgrund der Handwerkertermine von einer zeitnahen Mangelbeseitigung ausgehen konnten und der Wegzug daher nur vorübergehend geplant gewesen sei.
- cc) Ersatzfähig sind nach Ansicht des Gerichts nur solche Schäden, die im Zusammenhang mit dem Vertragszweck Wohnen entstehen, d.h. auch wenn der Wegzug noch als adäquat kausal auf die Pflichtverletzung zurückzuführen sein würde, wäre ein hierdurch verursachter Schaden in Form des entgangenen Gewinns nicht vom Schutzzweck der Norm gedeckt. Dies bedeutet: Die von der Klägerin mietvertraglich übernommene Haftung besteht nur für diejenigen adäquaten Schadensfolgen, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde, was vorliegend bezüglich des entgangenen Gewinns und der mietvertraglichen Pflicht zur Gebrauchserhaltung nicht der Fall ist (vgl. hinsichtlich der Maklerkosten bei einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung, BGH, Urteil vom 09.12.2020 – VIII ZR 238/18). Eine Schadensersatzpflicht besteht danach nur, wenn die Tatfolgen, für die Ersatz begehrt wird, aus dem Bereich der Gefahren stammen, zu deren Abwendung die verletzte Norm erlassen oder die verletzte vertragliche oder vorvertragliche Pflicht übernommen worden ist. Die Schadensersatzpflicht hängt zum einen davon ab, ob die verletzte Bestimmung überhaupt den Schutz Einzelner bezweckt und der Verletzte ggf. zu dem geschützten Personenkreis gehört. Zum anderen muss geprüft werden, ob die Bestimmung das verletzte Rechtsgut schützen soll. Darüber hinaus muss die Norm den Schutz des Rechtsguts gerade gegen die vorliegende Schädigungsart bezwecken; die geltend gemachte Rechtsgutsverletzung bzw. – wie vorliegend – der geltend gemachte Schaden müssen also auch nach Art und Entstehungsweise unter den Schutzzweck der verletzten Norm fallen. Der Schaden muss in einem inneren Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage stehen; ein „äußerlicher“, gleichsam „zufälliger“ Zusammenhang genügt

nicht. Insoweit ist eine wertende Betrachtung geboten. Der Schädiger hat daher nur für die Einbußen einzustehen, die die durch den Vertrag geschützten Interessen betreffen. Maßgebend ist somit die vertragliche Interessenlage der Parteien und der damit korrespondierende Vertragszweck. Denn in gleicher Weise, wie der Vertragszweck Entstehen, Entwicklung und Untergang der primären Pflichten festlegt, werden hierdurch auch die ihrer Sanktion dienenden sekundären Schadensersatzverbindlichkeiten ihrem Umfang nach bestimmt.

Der Vertragszweck Wohnen bestimmt damit die Ersatzpflicht im Falle einer Verletzung des Gebrauchserhaltungspflicht. Nur soweit dieses Interesse betroffen ist, kommt auch eine Ersatzpflicht für etwaige Vermögenseinbußen in Betracht. Weitere Schadensrisiken hat die Klägerin durch den Abschluss des Wohnraummietvertrages nicht übernommen. Hierbei ist es auch irrelevant, ob die Klägerin die Einwilligung hätte erteilen müssen. Tatsache ist, eine solche Einwilligung wurde zu keiner Zeit erteilt. Auf die Kenntnis und das Gewährlassen kommt es dabei nicht an.

- c) Es darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass spätestens ab Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigungen eine Pflicht zur Räumung und Herausgabe des Mietobjekts bestand und die weitere Ausübung des Gewerbebetriebs nicht mehr zulässig gewesen wäre. Ein weiterer Schaden über diesen Zeitpunkt hinaus wäre damit gleichsam nicht mehr ersatzpflichtig.
- d) Letztlich wäre auch, trotz der grundsätzlich nicht bestehenden Pflicht des Mieters, die Mängel selbst zu beseitigen, an eine Mitverantwortlichkeit im Sinne des § 254 BGB bei der Schadensentstehung zu denken. Die Mängelbeseitigung in Form der vollständigen Abdichtung des Parkettbodens und der Anbringung der Wandleisten hätte durchaus in Anbetracht dessen, dass mit dem Wegzug die gesamte wirtschaftliche Existenz auf dem Spiel steht, von den Beklagten durchgeführt werden können (vgl. Staudinger/Emmerich, 2021, § 536a Rn. 25; OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.02.2003 – 24 U 87/02).

Die Kosten dieser Instandsetzungsarbeiten wären aus Sicht des Gerichts angesichts dessen, dass die Beklagten auch keine Miete bezahlt haben, tragbar gewesen.

Die vollständige Aufgabe der wirtschaftlichen Existenz erscheint angesichts der Schwere des Mangels dem Gericht unverständlich und auch unverhältnismäßig.

Da der Anspruch jedoch bereits an der Kausalität scheitert, kommt es hierauf nicht mehr an.

Der Anspruch besteht daher nicht.

4. Anspruch auf Zahlung von Verdienstausschlag für die Beklagte zu 1)

Die Beklagten und Widerkläger beantragten ursprünglich, die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagte und Widerklägerin zu 1.) einen Verdienstausschlag in Höhe von 6.580,35 € zu bezahlen. Die Beklagte zu 1) behauptete, durch den fehlenden Internethandel einen Verdienstausschlag in Höhe von 438,69 € x 15 Monate (Oktober 2010 bis Dezember 2011) erlitten zu haben (vgl. zu diesem Anspruch die Widerklageerweiterung vom 23.12.2013, Bl. 374ff.). Dieser Widerklageantrag ist nach Ansicht des Gerichts nunmehr unter der Schadensposition 3. in Höhe von 30.711,69 € aufgeführt. Sollte dies entgegen der Annahme des Gerichts nicht der Fall sein, gelten die unter 3. aufgeführten rechtlichen Bewertungen auch hier. Aufgrund der fehlenden Kausalität (nicht adäquat kausal und Schaden nicht vom Schutzzweck der verletzten Norm gedeckt) ist der Anspruch abzulehnen.

5. Anspruch auf Zahlung von Verdienstausschlag für den Beklagten zu 2)

Zudem beantragten die Beklagten und Widerkläger, die Klägerin und Widerbeklagte zu verurteilen, an den Beklagten und Widerkläger zu 2) einen Verdienstausschlag in Höhe von 23.625,00 € zu bezahlen (ursprünglich noch 18.900,00 €, Bl. 374ff., die neuen Werte stammen aus dem Schriftsatz vom 30.12.2015, Bl. 759ff.; vgl. die Anlage B49, Bl. 386ff.).

Hier gelten dieselben Grundsätze, die unter 3. erörtert wurden. Aufgrund der fehlenden Kausalität (nicht adäquat kausal und Schaden nicht vom Schutzzweck der verletzten Norm gedeckt) ist der Anspruch abzulehnen. Die Klägerin hat zu keiner Zeit das Risiko übernommen, dass der Beklagte zu 2) seine Kurse bei der VHS München bei einem sofortigen Auszug und Wegzug nach [REDACTED] weiterhin rentabel durchführen kann. Das Mietobjekt war gerade nicht unbewohnbar. Die Tauglichkeit zum Mietzweck lediglich gemindert und nicht aufgehoben. Die Entscheidung nach Burghausen zu ziehen war daher allein durch die Beklagten selbst veranlasst.

6. Anspruch auf Zahlung der Kosten für Privatgutachten

Die Beklagten und Widerkläger beantragten ursprünglich, die Klägerin und Widerbeklag-

te zu verurteilen, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 1.422,05 € für die eingeholten Privatgutachten zu bezahlen (vgl. Anlage B50, Bl. 396ff.). Die Beklagten haben diesen Antrag nunmehr mit Schriftsatz vom 30.12.2015 zurückgenommen (nicht mehr aufgeführt; vgl. auch die Stellungnahme vom 16.09.2021 (Bl. 1967).

7. Anspruch auf Zahlung von Reisekosten

Den Beklagten und Widerklägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von **832,13 €** aufgrund der Fahrtkosten im Zeitraum 25.09.2010 bis 23.01.2013 zu.

Die Beklagten beantragen, die Klägerin und Widerbeklagte zu verurteilen, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag von 2.510,08 € (vorher 1.385,97 €) aufgrund der Reisen von [REDACTED] nach München zu bezahlen (neue Werte stammen aus dem Schriftsatz vom 30.12.2015 (Bl. 792ff. und Bl. 400ff. Anlage B51 und B52)

- a) Die Beklagten geben an, dass die Fahrtkosten aufgrund der Handwerkertermine, Termine mit Mietinteressenten und Kaufinteressenten sowie aus sonstigen persönlichen Anlässen entstanden seien.
- b) In jedem Fall ist bei der Ersatzpflicht zu berücksichtigen, dass die Fahrtkosten ab dem Urteilsspruch des AG München vom 18.05.2012 - 432 C 487/11 nicht mehr ersatzpflichtig sein können, da die Beklagten ab diesem Zeitpunkt kein Recht zum Besitz mehr an der Wohnung hatten. Ohne Recht zum Besitz entfällt auch der Bezugspunkt für die Tragung etwaiger Fahrtkosten zum Mietobjekt. Ausweislich der Auflistung Bl. 799 der Akte (Schriftsatz vom 30.12.2015) beliefen sich die Fahrtkosten ab diesem Zeitpunkt vom 18.05.2012 bis 23.01.2013 auf 1.123,20 €.
- c) Zudem ist zu klären, wie es sich auswirkt, dass es keine Nutzungspflicht gibt, und die Beklagten aus eigenem Entschluss wegzogen. Insoweit stellt sich die Frage, inwieweit die Fahrtkosten aufgrund der Pflichtverletzung veranlasst waren.

Wie bereits festgestellt, befand sich die Klägerin jedoch mit der Mangelbeseitigung in Verzug. Aufgrund der Nichtbeseitigung des Mangels (Kontamination mit Schadstoffen) liegt die Verantwortlichkeit für die zuletzt durch Prof. Dr. Stetter gemessenen Werte, die eine Unbewohnbarkeit des Mietobjekts am 23.08.2011 bestätigen, bei der Klägerin. Das Gericht geht insoweit von einer Ersatzpflicht dem Grunde nach aus, soweit die angefallen Kosten das Mietverhältnis selbst betreffen.

Die Beklagten machen Kosten für Zugfahrten in Höhe von 1.016,65 € und für Kosten für den Einsatz eines Pkw's in Höhe von 370,23 € geltend. Hierbei geben sie jedoch an (Bl. 795f.), dass die Termine teilweise auch auf anderen Gründen, die nicht mit der Wohnung und dem Mangel in Zusammenhang standen, beruhten (z.B. Arztbesuche, Verlängerung des Personalausweises. Insoweit schätzt das Gericht nach § 287 ZPO den Schaden auf 60 % der geltend gemachten Kosten, und damit auf 832,13 €.

8. Anspruch auf Zahlung von Schmerzensgeld bezüglich der Beklagten zu 1)

Der Beklagten und Widerklägerin zu 1) steht ein Schmerzensgeld in Höhe von **3.500,00 €** zu.

- a) § 253 Abs. 2 BGB bestimmt, dass im Falle einer Verletzung des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung eine billige Entschädigung in Geld für den Schaden gefordert werden kann, der nicht Vermögensschaden ist.

Der Anspruch auf ein Schmerzensgeld wird von § 536a Abs. 1 BGB bei anfänglichen Mängeln erfasst (Palandt, 2020, § 253 Rn. 8) und ist damit anwendbar.

Der Klageantrag auf Schmerzensgeld braucht entgegen § 253 Abs 2 Nr 2 ZPO nicht beziffert zu werden. Die Größenordnung, die sich die Beklagten vorstellen, ursprünglich 20.000,00 €, muss aber wenigstens auf andere Weise ermittelt werden können. Dies ist möglich, wenn dem Gericht die tatsächlichen Grundlagen für die Ermittlung eines angemessenen Betrags unterbreitet werden (Staudinger/Höpfner (2021) BGB § 253, Rn. 50).

- b) Maßstab für die (Höhe der) Geldleistung nach § 253 Abs 2 BGB ist die Billigkeit. Der Inhalt des Anspruchs ist demnach vom Richter aufgrund seines Ermessens festzulegen.

Der Richter hat eine Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere die Art und Dauer der Schäden, die individuellen Umstände des Geschädigten, die Tatsituation einschließlich der eigenen Mitwirkung des Geschädigten, die persönliche Beziehung zwischen Schädiger und Geschädigtem, die wirtschaftlichen Belange des Ersatzpflichtigen und die in vergleichbaren Fällen bisher gewährten Beträge (Staudinger/Höpfner (2021), BGB, § 253 Rn. 35). Als Schadensart kommen sowohl körperliche als auch psychi-

sche Schäden in Betracht (Staudinger/Höpfner (2021) BGB § 253, Rn. 35).

Die Abwägung erfolgt nach „freier Überzeugung“ im Sinne des § 287 Abs 1 S 1 ZPO (vgl. zur Anwendung des § 287 ZPO BGH NJW-RR 2002, 166).

c) Das Gericht hat bei der Bemessung folgende Umstände berücksichtigt:

aa) Das Mietverhältnis/Nutzungsverhältnis begann im August 2002 und dauerte bis zum vollständigen Auszug im Januar 2013 über 10 Jahre. Während der Zeit des Bewohnens bis zum Auszug im September 2010 waren die Beklagten im gesamten Mietobjekt den hier relevanten Schadstoffen BaP und Naphthalin in unterschiedlicher Konzentration ausgesetzt. Für das Gericht ist hierbei jedoch nicht nur der Zeitraum bis zum Auszug für die Bemessung des Schmerzensgeldes entscheidend, sondern auch der Zeitraum ab September 2010 und Kenntnis des Mangels. Auch wenn kein Bewohnen im eigentlichen Sinne mehr stattgefunden hat, so hielten sich die Beklagten zeitweise in dem Mietobjekt auf.

bb) Die Gefährlichkeit des Schadstoffes in diesem Zeitraum hat das Gericht bereits anhand der festgesetzten Minderungsquoten bestimmt.

(1) Hinsichtlich Naphthalin gilt danach Folgendes: Naphthalin ist nach der CLP-Verordnung, EG Nr. 1272/2008 als ein Kanzerogen der Kategorie 2. (vgl. Bundesinstitut für Risikobewertung FAQ des BfR vom 03.11.2016: „Kann vermutlich Krebs erzeugen“) eingestuft. Als Richtwert I wurde nunmehr 0,01 mg/m³ und als Richtwert II 0,03 mg/m³ festgesetzt.

(2) Hinsichtlich BaP gilt Folgendes: Benzo(a)pyren ist nach der CLP-Verordnung, EG Nr. 1272/2008 als ein Kanzerogen der Kategorie 1B eingestuft (=Stoffe, die wahrscheinlich beim Menschen karzinogen sind. Es bestehen hinreichende Anhaltspunkte zu der Annahme, dass die Exposition eines Menschen gegenüber dem Stoff Krebs erzeugen kann.). Nach dem Bundesinstitut für Risikobewertung (Seite 7 Stellungnahme Nr. 051/2009 vom 14.10.2009) soll die gesundheitlich unbedenkliche Aufnahmedosis von BaP bei 15 ng/kg am Tag liegen. Für BaP gilt zudem europaweit seit dem 1.1.2013 ein Zielwert von 1 Nanogramm pro Kubikmeter Luft (ng/m³) als Jahresmittelwert.

Beiden PAK ist somit gemein, dass der Mensch ihnen im alltäglichen Leben begegnet und entsprechende Zielwerte festgesetzt wurden.

cc) Die Gefährlichkeit von PAK muss in das Verhältnis zu anderen Schadstoffen mit krebserzeugender/krebsverdächtiger Wirkung gesetzt werden. Vorliegen haben die Beklagten das zu bestimmende Schmerzensgeld in Höhe von ursprünglich 20.000,00 € anhand des Bewohnens einer asbestbelasteten Wohnung bewertet. Das LG Dresden hat in seinem Urteil vom 25.02.2011 – 4 S 73/10 dem Mieter ein Schmerzensgeld in Höhe von 20.000,00 € zugesprochen. Die Beweggründe waren hierbei, die lange Dauer des Kontakts mit einer Asbestbelastung der Sanierungsdringlichkeitsstufe I, die Gewissheit, dass ein deutlich erhöhtes Risiko besteht, an Lungenkrebs oder anderen Krankheitsbildern der Lunge versterben und die Kenntnis bzw. Kenntnismüssen des Vermieters von der Asbestbelastung.

dd) Die Beklagte zu 1) gab an, bereits während des Mietverhältnisses an [REDACTED]

[REDACTED]

gelit-

ten zu haben. Zudem [REDACTED]

[REDACTED]

ee) Unter Berücksichtigung der genannten Umstände, kommt das Gericht zur Einschätzung, dass ein Schadensersatzanspruch in der Größenordnung von 20.000,00 € nicht bestehen kann.

Anders als Naphthalin und BaP gibt es bei Asbest keinen Schwellenwert im Sinne einer unbedenklichen Asbestkontamination der Raumluft. Liegt eine Asbestbelastung vor, muss immer von einer vollständigen Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit ausgegangen werden. Aus diesem Grunde ist Asbest nach der CLP-Verordnung auch ein Kanzerogen der Kategorie 1A und die Herstellung und Verwendung ist seit 1993 verboten.

Nach Ansicht des Gerichts ist zudem der für das Schmerzensgeld relevante Zeitraum bezüglich des Schadstoffes Naphthalin auf den Zeitraum ab Einbau der Fenster im Mai 2009 bis zum Auszug im September 2010 (=16 Monate) begrenzt. Hinsichtlich des Schadstoffes BaP ist zwar der ganze Zeitraum zu berücksichtigen, jedoch fehlen (mit Ausnahme des durch den Sachverständigen Dr. Busch gemessenen BaP-Gehalts in der Raumluft mit 6 ng/m³, wobei

im Hausstaub <0,5 mg/kg gemessen wurde) genaue Werte dafür, dass eine besonders hohe Konzentration von BaP im Staub oder der Raumluft vor dem Einbau der neuen Fenster vorhanden waren.

Letztendlich bewertet das Gericht vor allem auch die psychischen Beeinträchtigungen und Ängste (vgl. die Ausführungen der Beklagten im Schriftsatz vom 30.12.2015, Bl. 808) aufgrund der Kenntnis, dass die Beklagten den PAK in relevanter Weise über einen Zeitraum von mindestens 16 Monaten in erhöhter Konzentration und über einen Zeitraum von 82 Monaten in niedriger Konzentration ausgesetzt waren. Davon, dass diese Ängste tatsächlich bei den Beklagten vorliegen, ist das Gericht überzeugt und resultiert vor allem aus der Art und Weise des Auftretens der Beklagten sowie der erkennbar emotional geführten Prozessführung und den entsprechenden Einlassungen.

Eine Kenntnis oder ein Kennenmüssen der Schadstoffbelastung seit Mietbeginn kann jedoch der Klägerin nicht einfach unterstellt werden, wie dies die Beklagten versuchen (vgl. die Ausführungen Bl. 810f.). Bei objektiver Betrachtung haben die Beklagten keinerlei konkrete Anhaltspunkte vorgebracht, die eine solche Kenntnis oder gar ein arglistiges Verschweigen vermuten lassen. Der Kleber befand sich unverändert seit Entstehung des Hauses im Mietobjekt und war für die Beteiligten durch das Parkett verdeckt. Hätte die Klägerin den Mangel tatsächlich verdecken wollen, hätte sie wohl die entsprechenden Parkettarbeiten selbst durchgeführt und dies nicht den Beklagten überlassen, die den Mangel gerade nicht bemerken sollten. Die angebotenen Beweise mussten daher nicht erhoben werden, da es einem unzulässigen Ausforschungsbeweis gleichgekommen wäre.

Auch der Verschuldensgrad wird somit bei der Bemessung des Schmerzensgeldes berücksichtigt (vgl. zur Zulässigkeit MüKo-BGB/Oetker, 8. Aufl. 2019, § 253 Rn. 48). Soweit die Klägerin Kenntnis hatte (Anzeige des Mangels im September 2010) lag ein Bewohnen durch die Beklagten nicht mehr vor.

Nach Abwägung der Umstände (Dauer des Kontakts, Gefährlichkeit des Stoffes, Höhe der Kontamination, körperliche Beeinträchtigungen, psychische Beeinträchtigungen (Ängste) und Kenntnis der Vermieterin) hält das Gericht daher ein Schmerzensgeld in Höhe von 3.500,00 € für angemessen.

Die Beklagte zu 1) hat angegeben, dass sich innerhalb von kurzer Zeit nach

Verlassen des Mietobjektes der Gesundheitszustand wieder deutlich verbessert habe und [REDACTED] (Bl. 805; vgl. auch die Ausführungen im Schriftsatz vom 04.09.2014 Bl. 546f.). Der Betrag von 3.500,00 € erscheint daher für die erlittenen körperlichen Beeinträchtigungen in der Vergangenheit und die künftigen Ängste bezüglich etwaiger Folgeschäden angesichts der Gefährlichkeit der Schadstoffe ausreichend.

9. Anspruch auf Zahlung von Schmerzensgeld bezüglich des Beklagten zu 2)

Die Ausführungen unter Ziffer 8. gelten auch für den Beklagten und Widerkläger zu 2). Nach Abwägung sämtlicher Umstände steht auch ihm ein Schmerzensgeldanspruch gemäß § 253 Abs. 2 BGB in Höhe von **3.500,00 €** zu.

Hierbei berücksichtigt das Gericht auch die ärztliche Stellungnahme vom 24.03.2014 (Anlage B58), wonach seit 2010 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Zudem berücksichtigt das Gericht die Angaben im Schriftsatz vom 31.12.2015 (Bl. 804, wonach der Beklagte zu 2)

[REDACTED]

litt. Zudem habe er 8 kg abgenommen.

10. Anspruch auf Kautionsrückzahlung

Den Beklagten und Widerklägern steht ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung in Höhe von 3.450,48 € zu.

Mit der Leistung der Kautionsrückzahlung erwirbt der Mieter einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr (Schmidt-Futterer-Mietrecht/Blank, 2019, § 551 Rn. 95). Die Bedingung tritt ein, wenn der Mieter die Mietsache zurückgegeben hat. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist ab diesem Zeitpunkt erfüllbar, wenn auch noch nicht fällig. Der Rückzahlungsanspruch wird fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen

ist, innerhalb derer der Vermieter sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will; erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions fällig (BGH, Urteil vom 18. 1. 2006 - VIII ZR 71/05).

Vorliegend ist nunmehr der Rückzahlungsanspruch fällig.

Dieser Anspruch war im Zeitpunkt der Geltendmachung mit Schriftsatz vom 04.09.2014 auch nicht verjährt, da das Mietobjekt im Januar 2013 zurückgegeben wurde, und die Verjährungsfrist 3 Jahre beträgt.

11. Anspruch auf Zahlung von Kosten für Privatgutachten

Den Beklagten und Widerklägern steht der Anspruch auf Zahlung der Kosten für die Privatgutachten seit dem 23.12.2013 als Mangelfolgeschaden in Höhe von **208,85 €** zu (vgl. Schriftsatz vom 30.12.2015 (Bl. 814)).

Die Beklagten und Widerkläger machen einen Anspruch in Höhe von 406,69 € geltend. Darunter befinden sich Kosten für das Angebot der Firma [REDACTED] GmbH vom 14.08.2014 in Höhe von 208,85 € (Anlage B63) und Kosten für die Inanspruchnahme des Sachverständigen Thumulla in Höhe von 197,84 € (vgl. Anlagen B107-110, Bl. 920-923).

Soweit die Klägerin den Anspruch ablehnt, da die Gutachten mangelhaft seien (Bl. 428), kann dem nicht gefolgt werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Kosten der Rechtsverfolgung einschließlich der Kosten notwendiger Gutachten zu ersetzen sind (Schmidt/Futterer, § 536a Rn. 89). Ersatzfähig sind diejenigen Aufwendungen für ein Sachverständigengutachten, die der genauen Ermittlung des Schadensumfangs und der zur Schadensbeseitigung erforderlichen Kosten dienen (MüKoBGB/Oetker, 8. Aufl. 2019, § 249 Rn. 185). Eine Ersatzpflicht besteht in der Regel auch, wenn das Gutachten objektiv ungeeignet ist.

Nach Ansicht des Gerichts erfüllen allein die Kosten für das Angebot der Firma [REDACTED] GmbH vom 14.08.2014 in Höhe von 208,85 € (Anlage B63) diese Voraussetzungen. Zur Darlegung des Schadensumfangs war es im Rahmen der Substantiierung des Schadens erforderlich die Kosten einer Dekontamination der Einrichtungsgegenstände zu beziffern und die Kosten dem Wiederbeschaffungsaufwand gegenüberzustellen.

Dies war aus Sicht des Gerichts zwingend erforderlich. Nicht erforderlich zur Bestimmung des Schadensumfangs war es hingegen, den Herrn Thumulla zu beauftragen, damit die Beklagten erneut Fragen an den Sachverständigen Dr. Grün stellen können (vgl. die Rechnung Anlage B109: Beratung zu Fragen an den SV Dr. Grün). Die Beklagten waren anwaltlich vertreten und konnten auch ohne Mithilfe eines Sachverständigen entsprechende Fragen zur Luftwechselrate und Kontamination an Dr. Grün stellen.

12. Anspruch auf Freistellung der Mehrkosten für die Ersatzunterkunft

Nach Ansicht des Gerichts steht den Beklagten ein Anspruch auf Freistellung bezüglich einer Verbindlichkeit in Höhe von **4.456,67 €** zu.

- a) Die Beklagten begehren von der Klägerin insbesondere die Freistellung von den Kosten für die Ersatzunterkunft in [REDACTED] für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 in Höhe von 4.456,67 € (stammt aus der erweiterten Widerklage aus dem Schriftsatz vom 30.12.2015 (Bl. 759-824)). Wie die Beklagten bereits richtig ausführen, kann ein solcher Anspruch grundsätzlich nur bis zum Wegfall des Besitzrechts durch das rechtskräftige Räumungsurteil bestehen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl., § 536a Rn. 88). Insoweit wurde der Anspruch begrenzt.

Die Beklagten tragen zur Bezifferung der Verbindlichkeit vor, dass sie für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 eine um 30 % geminderte Miete schuldeten, nämlich laut Urteil des AG München, Az. 432 C 487/11, Ziffer II. des Tenors, in Höhe von 13.843,67 €. Die Miete für München betrug monatlich 1.190,00 € (=21.420,00 € für 18 Monate). Die Miete für Burghausen betrug 12.033,00 € (= 18 x 668,50 €, vgl. Mietvertrag Anlage B111, Bl. 924).

Gesamte Miete München: 21.420,00 €

Geminderte Miete München: 13.843,67 €

Ersparnis Miete München wegen Minderung: 7.576,33 €

Miete [REDACTED] 12.033,00 € abzüglich Vorteilsausgleich (Ersparnis Miete München; vgl. zum Vorteilsausgleich MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, BGB § 536a Rn. 14)) = 4.456,67 € als konkreter Schaden in Form der Mehrkosten.

Die in der Anlage B111 vorgesehene Stundung bedeutet das Hinausschieben der

Fälligkeit einer Forderung bei fortbestehender Erfüllbarkeit (BGH NJW 1998, 2060 (2061)). Die Fälligkeit dieser Verbindlichkeit ist jedoch – wie § 257 S. 2 BGB zeigt – nicht Voraussetzung für den Freistellungsanspruch (MüKoBGB/Krüger, 8. Aufl. 2019, BGB § 257 Rn. 8). Dieser wird sofort fällig, auch wenn die Forderung von der zu befreien ist, noch nicht fällig ist (BGH, NJW 2010, 2197).

- b) Nach Ansicht des Gerichts besteht ein solcher Freistellungsanspruch (vgl. c.). Zwar ist, wie bereits deutlich gemacht, der Mieter nicht gezwungen, eine für ihn mangelhafte Mietsache zu nutzen. Entscheidet er sich dazu, die Mietsache nicht zu nutzen, trägt er hierfür grundsätzlich das finanzielle Risiko (Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl., § 569 Rn. 15). Der Mieter kann daher die Erstattung der Unkosten für Ersatzräume, die er auf Dauer und unter endgültiger Aufgabe der Mieträume in Anspruch nimmt, nicht verlangen, solange ihm auf Grund wirksamen Mietvertrages die Mieträume, mögen diese auch mit einem Fehler behaftet sein, zur Verfügung stehen.
- c) Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Mieter den Vertrag berechtigt vorzeitig kündigen durfte (vgl. BGH, Urteil vom 03.07.2013 – VIII ZR 191/12, wonach es auf die Wirksamkeit einer Kündigung nicht ankommt und das Recht zur Kündigung ausreicht). In diesem Fall kann er für die bei der Beschaffung von Ersatzraum entstandenen Kosten als Schadenersatz verlangen, wenn dem Vermieter an der Beendigung des Vertrages ein Verschulden trifft (BGH Ur. v. 6.2.1974 – VIII ZR 239/72; BGH, Urteil vom 2.11.2016 – XII ZR 153/15). Letzteres ist aufgrund des Verzuges mit der Mangelbeseitigung anzunehmen.
- d) Nach § 569 Abs. 1 BGB kann der Mieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Diese Voraussetzung lag nach Ansicht des Gerichts unter Zugrundelegung der von den Sachverständigen Busch und Scholz gemessenen Werten ab Oktober 2010 vor.

Eine Gefahr liegt hier vor, da eine gewisse Wahrscheinlichkeit besteht, in absehbarer Zeit könne (nicht werde) eine Beeinträchtigung der Gesundheit der Bewohner eintreten. Eine sichere Zukunftsprognose ist dabei nicht zu verlangen. Das hohe Schutzgut der körperlichen Unversehrtheit und die Unvorhersehbarkeit körperlicher Reaktionen gebieten es vielmehr, das Vorsorgeprinzip walten und Wahrscheinlichkeiten ausreichen zu lassen. Die aus einer ungeklärten Sachlage folgen-

den Gesundheitsrisiken sind nach dem Wertesystem des Grundgesetzes zugunsten der körperlichen Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) dem Vermieter zuzuweisen. Je gravierender die Gesundheitsgefahren bzw. die drohenden Gesundheitsbeeinträchtigungen, desto geringer sind die Anforderung an die Wahrscheinlichkeit (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl., § 569). Eine Gesundheitsgefahr ist daher zu bejahen.

Diese ist auch erheblich im Sinne des § 569 Abs. 1 BGB. An dieses Tatbestandsmerkmal sind wegen des Schutzzwecks von § 569 Abs. 1 BGB keine allzu strengen Anforderungen zu stellen; es gilt hauptsächlich, minder schwere Beeinträchtigungen auszuschließen. So genügt es nicht, wenn nur das Wohlbefinden beeinträchtigt wird. Außerdem fehlt es regelmäßig an der Erheblichkeit, wenn die gesundheitsgefährdende Beschaffenheit leicht und schnell behoben werden kann und der Vermieter hierzu bereit ist. Schließlich fehlt es regelmäßig an der Erheblichkeit bei schnell vorübergehenden Beeinträchtigungen der Gesundheit (Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl., § 569 Rn. 20). Nach den bisherigen Ausführungen kann eine bloße Beeinträchtigung des Wohlbefindens bei einem karzinogenen Schadstoff in der Mietsache nicht angenommen werden. Es liegt auch keine bloße vorübergehende Beeinträchtigung vor, oder ein Mangel, der leicht zu beheben ist.

Eine Abhilfefrist zur Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Zustands wurde von den Beklagten erfolglos gesetzt (zu diesem Erfordernis vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl., § 569 Rn. 22).

Die Klägerin ist daher zum Ersatz der Kosten für die Ersatzunterkunft bzw. Freistellung von dieser Verbindlichkeit verpflichtet.

13. Anspruch auf Zahlung von Nutzungsausfallentschädigung

Die Beklagten und Widerkläger haben einen Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung (die Höhe wurde in das Ermessen des Gerichts gestellt) geltend gemacht (stammt aus der erweiterten Widerklage aus dem Schriftsatz vom 30.12.2015 (Bl. 817ff.)).

Nach Ansicht des Gerichts steht den Beklagten und Widerklägern dieser Anspruch nicht zu. Das AG München hat in seiner Entscheidung Az. 432 C 487/11 rechtskräftig festgestellt, dass die Miete im Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 lediglich gemindert war. Ei-

ne solche Tauglichkeitsbeeinträchtigung stellt keinen Entzug der Gebrauchsmöglichkeit der Mietsache dar. Nur weil die Beklagten in zulässiger Weise ihr Gebrauchsrecht nicht in Anspruch genommen haben, steht ihnen im Umkehrschluss keine Nutzungsausfallentschädigung zu. Zwingende Voraussetzung ist, dass der Gebrauch ausgeschlossen ist bei gleichzeitig vorhandenem Nutzungswillen des Berechtigten (vgl. Palandt/Grüneberg, 2020, § 249 Rn. 51; BGH, Urt. v. 20.2.2014 – VII ZR 172/13).

Für die Beeinträchtigung der Tauglichkeit wurde jedoch die Miete entsprechend gemindert, so dass die Beklagten in dieser Form „entschädigt“ werden. Soweit zu einem späteren Zeitpunkt die Unbewohnbarkeit der Wohnung festgestellt wurde (vgl. Klageantrag), so reicht dies nicht aus, um eine entsprechende Entschädigung zu verlangen, da rechtskräftig bis März 2012 festgestellt ist, dass die Beklagten noch eine Nutzungsentschädigung zu bezahlen hatten. Ab Rechtskraft gab es kein Besitzrecht mehr, so dass auch keine Entschädigung für den Entzug des Besitzes mehr geschuldet sein kann.

14. Anspruch auf Zahlung des Betriebskostenguthabens für 2009

Den Beklagten und Widerklägern steht kein Anspruch auf Zahlung von 255,40 € zu.

Die Beklagten beantragen mit Schriftsatz vom 30.12.2015 die Klägerin zu verurteilen, 255,40 € zu bezahlen.

Ausweislich der Betriebskostenabrechnung für 2009, die mit der Kündigung vom 13.12.2010 rechtzeitig übersandt wurde, steht den Beklagten ein Guthaben in Höhe von 255,40 € zu (vgl. Anlage B112, Bl. 925).

Die Klägerin hat jedoch die Einrede der Verjährung erhoben (Schriftsatz vom 02.04.2015, Bl. 962). Die Einrede hindert die Durchsetzung des Anspruchs. Die Verjährungsfrist beträgt nach § 195 BGB 3 Jahre ab Entstehung des Anspruchs, § 199 Abs. 1 BGB. Mit Ablauf des 31.12.2013 trat damit die Verjährung ein. (vgl. zur Aufrechnung Ziffer 18.)

15. Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Betriebskostenvorauszahlungen für 2010 bis 2012

Den Beklagten und Widerklägern steht kein Anspruch auf Zahlung von 642,17 € zu.

Aufgrund der entgegenstehenden Rechtskraft der Ziffer 2. im Urteil des AG München Az.

432 C 487/11 für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 bezüglich der geschuldeten Höhe der Miete samt Betriebskostenvorauszahlungen kann eine Berichtigung der unter Umständen falsch titulierten Betriebskostenvorauszahlungen (nach Ansicht der Beklagten wurden die Betriebskosten in Höhe von 642,17 € zu hoch tituliert, vgl. Bl. 821, Schriftsatz vom 30.12.2015) nicht mehr stattfinden.

Die Beklagten sind gehalten gegen die entsprechenden Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2010 bis 2012, in denen die unter Umständen überhöhten Vorauszahlungen eingeflossen sind, vorzugehen und Einwendungen zu erheben. Aus dem Grunde, dass über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen ist, und ein Guthaben bei überhöhten Vorauszahlungen an die Beklagten auszuführen wäre, liegt aus Sicht des Gerichts auch für den Fall, dass die Klägerin wissentlich zu hohe Vorauszahlungen verlangt, mangels Schaden keine absichtliche Schädigung vor.

Auf die geltend gemachte Verjährung (Schriftsatz vom 02.04.2015, Bl. 962) kam es somit nicht an.

16. Anspruch auf Rückzahlung von nutzlosen Nebenkosten für den Zeitraum Oktober 2010 bis 31.01.2013

Nach Ansicht des Gerichts steht den Beklagten und Widerbeklagten kein Anspruch auf Zahlung von 1.367,26 € zu.

Die Beklagten beantragen, die Klägerin zur Zahlung von nutzlosen Nebenkosten in Höhe von 1.367,26 € für den Zeitraum Oktober 2010 bis 31.01.2013 (stammt aus der erweiterten Widerklage aus dem Schriftsatz vom 30.12.2015 (Bl. 759-824)) zu verurteilen.

Die Beklagten führen aus, dass sie die Nebenkosten für Erdgas, Strom/Wasser nicht zu tragen hätten, da ihnen die Wohnung wegen der unterbliebenen Mangelbeseitigung entzogen wurde.

Nach Ansicht des Gerichts steht aber rechtskräftig für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 fest, dass die Miete lediglich gemindert war. Soweit der Gebrauch aber noch möglich ist, besteht für den Mieter auch eine entsprechende Obhuts- bzw. Sorgfaltpflicht. Es ist nicht erkennbar, warum für diesen Zeitraum die Beklagten nicht die entsprechend angefallenen verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Erdgas: 145,39 € + 244,72 € und Strom/Wasser 329,63 € + 328,96 €) tragen müssen. Über die Minderungsquote waren auch alle weiteren Betriebskosten anteilig zu bezahlen.

Ab April 2012 ist dies nach Ansicht des Gerichts anders zu bewerten (Geltendmachung der Kosten für Erdgas in Höhe von 133,83 € und Strom/Wasser in Höhe von 184,73 €; zur Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit siehe die Ausführungen in der Klage Teil A.). Da die Beklagten keine Nutzungsmöglichkeit mehr hatten, ist die Klägerin den Beklagten zum Ersatz verpflichtet. Allerdings nur soweit die Beklagten nicht ihr Besitzrecht verloren hatten. Die Beklagten waren jedoch mit Urteil vom 18.05.2012 des AG München rechtskräftig zur Herausgabe des Mietobjekts verurteilt worden. Eine Ersatzpflicht entfällt somit auch für diesen Zeitraum. Die Klägerin ist nicht verpflichtet für einen Schaden aufzukommen, der nur deswegen anfällt, weil die Beklagten trotz Beendigung des Mietverhältnisses und tituliertem Herausgabeanspruch die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgegeben haben.

Auf die geltend gemachte Verjährung (Schriftsatz vom 02.04.2015, Bl. 963) kam es somit nicht an.

Den Beklagten und Widerklägern steht daher im Rahmen ihrer Widerklage ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von gesamt **35.146,10 €** zu.

17. Zwischenfeststellungklage

Mit Schriftsatz vom 09.03.2020 (Bl. 1813ff.) stellten die Beklagten den Antrag auf Zwischenfeststellung, dass die Beklagten der Klägerin und Widerbeklagten nicht geschuldet haben, die Mietsache [REDACTED] zu bewohnen. In der mündlichen Verhandlung vom 03.08.2021 (Bl. 1948/1950) beantragten die Beklagten: Es wird festgestellt, dass die Beklagten durch das Nichtbewohnen der Mietsache [REDACTED] 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.

Der zuletzt gestellte Antrag hatte Erfolg. Nach Ansicht des Gerichts bestand keine Verpflichtung das Mietobjekt zu bewohnen (siehe Ausführungen zur Klage Teil A.). Die Beklagten tragen damit auch keine rechtliche Verantwortlichkeit für den Mangel selbst oder für dessen Schwere.

18. Erlöschen der Ansprüche durch Aufrechnung der Klägerin

Die Klägerin hat gegenüber den Widerklageforderungen die hilfsweise Aufrechnung er-

klärt (vgl. Schriftsatz vom 07.06.2018, Bl. 1444ff.). Die Klägerin führte hierbei aus, dass sie in erster Linie mit den nicht titulierten Ansprüchen (a)) aufrechne und in zweiter Linie mit den vollstreckbaren Ansprüchen (b)), jeweils in der Reihenfolge der beigefügten Abrechnung (Bl. 1447).

Folgende titulierte/vollstreckbare Ansprüche wurden benannt:

1.	Endurteil AG München vom 08.05.2012 432 C 487/11 Hauptsache - Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis 25.04.2018	13.843,67 € 4.215,67 € =18.059,34 €
2.	Antrag auf Zwangsäumung vom 06.08.2012	427,92 €
3.	Gerichtsvollzieherkosten f. Zwangsäumung gemäß Rechnung vom 03.05.2013	6.324,21 €
4.	Vollstreckungsauftrag vom 14.05.2013 - Gerichtsvollzieherkosten vom 10.06.2013	238,71 € 35,00 €
	Kostenfestsetzungsbeschluss AG München vom 19.11.2014 - 432 C 522/14 - Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis 25.04.2018	410,55 € 69,69 €
5.	Kostenfestsetzungsbeschluss AG München vom 10.02.2015 - 432 C 522/14 - Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis 25.04.2018	32,13 € 4,28 €
6.	Kostenfestsetzungsbeschluss AG Altötting vom 30.10.2014 1 M 2560/13 - Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis 25.04.2018 - Kosten des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses vom 28.01.2014 - Gerichtsvollzieherkosten für Zustellung	245,85 € 42,94 € 270,85 € 44,35 € 117,81 €

	- Kosten Vollstreckungsauftrag an Gerichtsvollzieher vom 04.11.2013 betreffend Vermögensauskunft	38,56 €
	- Kosten Vollstreckungsauftrag vom 02.12.2014	79,25 €
	- Gerichtsvollzieherkosten vom 08.01.2015	
7.	Kostenfestsetzungsbeschluss AG München - 432 C 487/11 vom 19.08.2016	143,40 €
	- Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis 25.04.2018	10,55 €
8.	Gerichtsvollzieherkosten:	
	- 28.02.2014	44,35 €
	- 28.02.2014	71,28 €
	- 28.02.2014	27,00 €
	- 02.04.2014	28,10 €
	- 02.04.2014	26,60 €
9.	Gerichtskosten für Haftbefehl vom 26.03.2014	40,00 €
	Gerichtskosten für Grundbuchauszug 23.04.2014	20,00 €
10.	Kostenfestsetzungsbeschluss AG Altötting vom 30.10.2014 – 1 M 2560/13	240,14 €
	- Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis 25.04.2018	41,94 €
		Gesamt: 27.134,80 €

Mit Schriftsatz vom 25.07.2018 (Bl. 1467ff.) führte die Klägerin folgendes aus: In der Tat befinden sich unter den vollstreckbaren Ansprüchen der Klägerin solche, die von ihrer Rechtsschutzversicherung bezahlt worden sind, so dass die Erstattungsansprüche auf die Rechtsschutzversicherung nach übergegangen sind. Aufgrund dieses Umstandes wurde eine neue Aufstellung ohne Zwangsvollstreckungskosten vorgelegt (Bl. 1469). Da die Klägerin auf Seite 2 des Schriftsatzes vom 25.07.2018 (Bl. 1468) ausführt, dass sich mit der neuen Abrechnung ihre Aufrechnungsforderungen reduziert habe, beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Position 1. (Endurteil AG München vom 08.05.2012 432 C 487/11 Hauptsache samt Zinsen 5 % P. ü. Basiszinss. bis

25.04.2018 = 18.059,34 €). Die Positionen 2. bis 10. fallen damit als aufrechenbare Gegenansprüche weg.

Daneben machte die Klägerin folgende nicht titulierte Gegenforderungen geltend:

1.	Schadensersatz wegen Beschädigung des Mietobjektes a) (aa)	2.347,50 €
2.	Nutzungsentschädigung für die Monate Januar und Februar 2013 a) bb)	2.023,00 €
3.	Betriebskostenabrechnung 2012 und 2013 a) cc)	516,22 € und 44,84 €
4.	Differenz zur höheren Marktmiete für den Zeitraum Oktober 2020 bis Dezember 2013 a) dd)	3.752,46 €
5.	Schadensersatz wegen entgangenem Gewinn durch den Verkauf des Hauses in Höhe von a) ee)	40.000,00 €

a) Aufrechnung mit nicht titulierten Ansprüchen

Nach Ansicht des Gerichts steht der Klägerin im Rahmen der nicht titulierten Ansprüche kein aufrechenbare Gegenanspruch zu.

aa) Schadensersatz wegen Beschädigung d. Mietobjektes in Höhe von 2.347,50 €

Die Klägerin macht einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 2.347,50 € netto für Beschädigungen in dem Mietobjekt geltend und verweist hierbei auf die Anlage K2 (Blatt 214).

- (1) Der Klägerin steht kein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz für die Errichtung von Trockenbauwänden (Anlage B37) und der Anbringung der Markise (Anlage B38) zu, da es nach Sachvortrag der Klagepartei bereits an der erforderlichen Fristsetzung zum Rückbau der baulichen Einrichtungen im Sinne des § 281 Abs. 1 BGB fehlt. Diese Fristsetzung ist jedoch zwingend notwendig und wurde von den Beklagten bestritten (Bl. 318f.)

- (2) Soweit die Klägerin einen Schadensersatzanspruch für den fehlenden Handlauf im Treppenhaus geltend macht, kann ein Schadensersatzanspruch gleichfalls nicht angenommen werden. In jedem Fall muss bei der Anschaffung einer neuen Sache ein Vorteilsausgleich in Form des Abzugs alt für neu durchgeführt werden. Ausweislich der Lichtbilder handelte es sich um einen sehr alten Handlauf. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Handlauf seit der Erstellung des Hauses im Mietobjekt befand. Nach Ansicht des Gerichts ist nach Ablauf von über 50 Jahren der Restwert eines Handlaufs nicht mehr vorhanden und die Nutzungszeit abgelaufen. Hierbei berücksichtigt das Gericht auch die vorgelegten Lichtbilder in der Akte (Anlage B66, Bl. 562ff.).
- (3) Soweit die Klägerin einen weiteren Schadensersatz für die zerstörten Türen in der Diele und Küche geltend machen, gelten dieselben Überlegungen zum Vorteilsausgleich. Auch hier ist davon auszugehen, dass nach Ablauf von über 50 Jahren die Nutzungszeit abgelaufen ist. Auch muss berücksichtigt werden, dass in der Anlage K2 nicht nur Kosten für 2 Türblätter enthalten sind, sondern auch neue Zagen und neue Türgriffe. Dass eine vollständige Zerstörung der Türen nicht vorlag, zeigt bereits die Anlage K2 selbst, beim Kostenvoranschlag auch eine Türaufbereitung enthalten war, welche mit 1.185,70 € geringere Kosten verursacht hätte. Auch hierbei ist, da das Abschleifen von Türblättern und Zagen nicht Aufgabe des Mieters ist, ein entsprechender Vorteilsabzug zwingend. Nach Ansicht des Gerichts ergibt sich daher kein zu berücksichtigender Schaden.
- (4) Zudem berücksichtigt das Gericht auch § 18 Ziffer 3. a) des Mietvertrages, wonach die Doppelhaushälfte in unrenoviertem Zustand übergeben wurde und in diesem Zustand wieder zurückgegeben werden könne. Hierbei wurde in Ziffer c) vereinbart, dass durchgeführte Umbauten, Einbauten bzw. Verbesserungen am Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in das Eigentum der Vermieterin übergehen, was nach Ansicht des Gerichts einem Ausschluss der Rückbaupflicht bezüglich Markise und Trockenbauwände gleichkommt. Zudem wurde in Ziffer f) die Befristung des Mietvertrages damit begründet, dass am Ende des Mietvertrages die Doppelhaushälfte komplett saniert werde. Die Beklagten sind somit dann nicht zum Schadensersatz verpflichtet, wenn sich die entsprechenden Arbeiten nachträglich als unnütze Aufwendungen oder Sowieso Kosten herausstellen würden. Ausweislich der vorgelegten Lichtbilder hat zumindest der neue Eigentümer des Reihenhauses umfangreiche Umbauarbeiten durchgeführt (Anlage

B 67, Bl. 565).

Der Klägerin stehen damit keine aufrechenbaren Schadensersatzansprüche für die Beschädigung des Mietobjektes zu.

bb) Nutzungsentschädigung für Januar und Februar 2013 in Höhe von 2.023,00 €

Die Klägerin macht Nutzungsentschädigung für die Monate Januar und Februar 2013 in Höhe von 2.023,00 € geltend (Zwangsräumung erfolgte am 23.01.2013 und 01.02.2013). Wie bereits zur Klage ausgeführt war nach Ansicht des Gerichts das Mietobjekt unbewohnbar und die Unbewohnbarkeit ist der Klägerin aufgrund des Verzugs mit der Mangelbeseitigung zuzurechnen. Zudem hat die Klägerin zum Einwand, dass ihr zu diesem Zeitpunkt bereits durch den Verkauf des Mietobjektes die Aktivlegitimation fehlte, nichts mehr vorgetragen.

Soweit die Klägerin ausführt, dass sich das Mietobjekt nicht zur Weitervermietung tauglichen Zustand befand, ist dies bereits nicht substantiiert vorgetragen. Zudem wurde das Haus anschließend auch verkauft, sodass ein entsprechender Mietausfallschaden nicht entstehen konnte.

Der Klägerin steht daher kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung für Januar und Februar 2013 zu.

cc) Betriebskostenabrechnung 2012 und 2013 in Höhe von 516,22 € und 44,84 €

Wie bereits zur Nutzungsentschädigung ausgeführt, war die Miete in diesem Zeitraum in Höhe von 100 % gemindert. Ist die Miete um 100% gemindert, ist damit auch der Anteil der Betriebskosten nicht geschuldet. Die Minderung wird immer von der Bruttomiete aus berechnet (MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 536 Rn. 36).

Somit steht auch der Klägerin kein Anspruch auf Zahlung der Betriebskosten zu.

dd) Zahlung der Differenz zur höheren Marktmiete für den Zeitraum Oktober 2010 bis Januar 2013 (28x138,98 €) 3.891,44 €

Die Klägerin verlangt von den Beklagten für den bereits im Verfahren Az. 432 C 487/11 streitgegenständlichen Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 die Differenz

zur Marktmiete im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB. Gleiches verlangt sie auch für den hier streitgegenständlichen Zeitraum von April bis Dezember 2012 sowie den Erhöhungsbetrag für Januar 2013, welcher bei der verlangten Nutzungsentschädigung bisher nicht berücksichtigt war. (vgl. Bl. 1256).

Für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012 wurde bereits rechtskräftig über den entsprechenden Anspruch auf Nutzungsentschädigung ausgehend von der zuletzt geschuldeten Miete entschieden. Die Klägerin hat damit ihr Entschädigungsverlangen konkretisiert und ist damit nunmehr nach Rechtskraft mit der Geltendmachung einer Nutzungsentschädigung, die sich an der Marktmiete orientiert, ausgeschlossen.

Hinsichtlich des hier streitgegenständlichen Zeitraums von April 2012 bis Januar 2013 wäre auch eine unter Umständen höher geschuldete Marktmiete aufgrund der Unbewohnbarkeit der Mietsache um 100 % gemindert.

Die Klägerin hat daher auch keinen Anspruch auf die Differenz zur höheren Marktmiete für den Zeitraum Oktober 2010 bis Januar 2013.

ee) Zahlung von Schadensersatz wegen entgangenem Gewinn in Höhe von 40.000,00 €

Die Klägerin macht einen Anspruch auf Zahlung von entgangenem Gewinn im Sinne des 252 BGB geltend. Die Klägerin trägt vor, dass aufgrund des nicht ordnungsgemäßen Zustands das Haus unter Wert verkauft werden musste (Schriftsatz vom 28.10.2014, Bl. 608).

Nach Ansicht des Gerichts besteht dieser Anspruch nach §§ 280 Abs. 1, (281 Abs. 1), 252 BGB in Verbindung mit der Rückbauverpflichtung nicht.

Zum einen ist dieser Anspruch trotz Hinweises der beklagten Partei mit Schriftsatz vom 22.01.2015 (Bl. 631ff.) bereits nicht substantiiert vorgetragen worden. Aus dem Vortrag der Klagepartei geht bereits nicht hervor, welcher Zustand bei Rückgabe geschuldet war. Ausweislich des Mietvertrages § 18 Ziffer 3 konnte das Mietobjekt unrepariert zurückgegeben werden, etwaige Umbauten mussten nicht zurückgebaut werden und es wurde bereits zu diesem Zeitpunkt festgehalten, dass das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit saniert werden müsse. Nach erstem Anschein erscheint ein Schaden daher nicht plausibel.

Zum anderen wurde bereits ausgeführt, dass die Beklagten bezüglich der geltend gemachten Schäden nicht schadensersatzpflichtig sind. Weitere Schäden, die einen Minderwert von 40.000,00 € rechtfertigen, sind nicht erkennbar. Auch die Fotos vom Tag der Zwangsräumung zeigen keine Schäden (Bl. 718ff.).

Die Klägerin hat daher keinen Anspruch auf einen entgangenen Gewinn in Höhe von 40.000,00 €.

b) Aufrechnung mit titulierten Ansprüchen

Der Klägerin stehen aber selbstverständlich die bereits titulierten Ansprüche aus dem rechtskräftigen Endurteil des AG München vom 08.05.20212 - 432 C 487/11 in Höhe von 13.843,67 € samt Zinsen bis 25.04.2018 in Höhe von 4.215,67 €, gesamt 18.059,34 € zu.

Hinsichtlich des Verjährungseinwand wird auf § 215 BGB verwiesen, wonach die Aufrechnung auch bei verjährten Forderungen möglich ist.

1. Aufrechnungen der Beklagten gegenüber den titulierten Ansprüchen der Klägerin

Soweit die Beklagten gegenüber den aufrechenbaren Ansprüchen der Klagepartei selbst die hilfsweise Aufrechnung erklärt haben, hat die Aufrechnung lediglich bezüglich des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung 2009 in Höhe von 255,40 € Erfolg. Sämtliche weiteren geltend gemachten Gegenansprüche bestehen nicht (vgl. Schriftsatz vom 30.07.2021 (Bl. 1946-1947)).

- a) Wie bereits weiter oben festgestellt steht den Beklagten ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung 2009 in Höhe von 255,40 € zu (vgl. Bl. 925, Anlage B112). Aufgrund von § 215 BGB wirkt sich der Einwand der Verjährung im Rahmen der Aufrechnung hierbei nicht aus.
- b) Soweit die Beklagten eine Mietminderung für den Zeitraum 16.08.2011 bis 23.08.2011 (100% Minderung wegen Entzug der Mietsache zur Vorbereitung des Gutachtens Stetter) in Höhe von 188,09 € geltend machen, kann diese Minderung nicht mehr berücksichtigt werden, da bereits rechtskräftig über die Höhe der Miete/Nutzungsentschädigung in dem Räumungsverfahren entschieden wurde. Die Geltendmachung weiterer Mietzinsminderungen ist daher nicht mehr möglich.

- c) Soweit die Beklagten einen Schadensersatzanspruch für nicht amortisierte Aufwendungen in Höhe von 9.000,00 € geltend machen, wurde dieser Anspruch bereits nicht substantiiert vorgetragen. Zudem wurde rechtskräftig festgestellt, dass die Beklagten ab Rechtskraft des Urteils kein Besitzrecht mehr hatten.
- d) Auch bezüglich einer weiteren Mietminderung für den Ausfall der Heizungsanlage 2011 und 2012 in Höhe von 4.000,00 € kann kein Anspruch festgestellt werden. In jedem Fall steht die Höhe des Mietzinses/Nutzungsentschädigung rechtskräftig fest aufgrund des Endurteils des AG München vom 08.05.2012 - 432 C 487/11. Für den Zeitraum ab April 2012 wurde die Minderung bereits in Höhe von 100 % bejahrt. Zudem wäre der Mangel, falls es erst nach Ende des Mietverhältnisses erstmals aufgetreten ist, nicht mehr berücksichtigungsfähig (siehe die Ausführungen weiter oben).

2. Rechtsfolge der Aufrechnung mit den titulierten Ansprüchen in Höhe von 18.059,34 €

Die Aufrechnung des titulierten Forderungen mit den Widerklageforderungen erfolgt gemäß §§ 396 Abs. 1 S. 2, 366 Abs. 2 BGB (hier auf die jeweils älteste Schuld) und bewirkt, dass die Forderungen, soweit sie sich decken, in dem Zeitpunkt als erloschen gelten, in welchem sie zur Aufrechnung geeignet gegenüber standen, § 389 BGB.

Zunächst ist aber von den titulierten Ansprüchen die aufrechenbare Gegenforderung in Höhe von 255,40 € abzuziehen, so dass noch eine aufrechenbare Gegenforderung in Höhe von 17.803,94 € verbleibt.

Sodann erfolgt die Aufrechnung gegenüber der bestehenden Widerklageforderung Ziffer 1 in Höhe von 8.900,00 € in voller Höhe, so dass noch eine Schuld gegenüber der Klägerin in Höhe von 8.903,94 € verbleibt.

Sodann erfolgt die Aufrechnung mit der bestehenden Widerklageforderung Ziffer 2 in Höhe von 10.297,97 € in einer Höhe von 8.903,94 €, so dass der Anspruch aus Ziffer 2 noch in Höhe von 1.394,03 € fortbesteht.

Sämtliche weiteren Widerklageforderungen bleiben in der ausgeurteilten Höhe bestehen.

3. Verjährungseinwände

Soweit in dieser Akte darüber hinaus die Verjährung eingewandt wurde, hatte dies keine

Auswirkungen auf das Bestehen des Anspruchs.

4. Zinsen

Von den Beklagten werden entsprechend Prozesszinsen ab Rechtshängigkeit geltend gemacht. Der Anspruch ergibt sich aus §§ 288 Abs. 1, 291 BGB

5. Grundurteil

Der Antrag vom 19.07.2018 Blatt 1456 auf ein Grundurteil wurde nunmehr mit Schriftsatz Bl. 1967 zurückgenommen. Aufgrund des Erlasses des Endurteils, war der Erlass eines Grundurteils nicht mehr erforderlich.

C.

- I. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Beklagten gewinnen bezüglich Klage und Widerklage in Höhe von 44.249,60 € und hinsichtlich der Hilfsaufrechnungen in Höhe von 48.939,42 €, insgesamt in Höhe von 93.189,02 € = 37 %. Damit verlieren die Beklagten und Widerkläger in Höhe von 63 %

Damit tragen die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits in Höhe von 37 % und die Beklagten gesamtschuldnerisch in Höhe von 63 %.

- II. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1, 2 ZPO
- III. Der Streitwert wird auf **248.838,19 €** festgesetzt.

Der Streitwert bezüglich Klage und Widerklage beziffert sich auf **168.651,34 €** (abweichend vom Versäumnisurteil dort: 162.395,94 €)

Hierbei wird die Klageforderung in Höhe von 9.103,50 € sowie sämtliche Widerklageforderungen in nachfolgender Höhe berücksichtigt:

1. Schadensersatz in Höhe von 14.810,00 €
2. Rückzahlung von überzahlter Miete in Höhe von 58.310,00 € (=höchster eingeklagter Wert)
3. Verdienstaufschlag in Höhe von 30.711,69 €

4. Verdienstaussfall in Höhe von 6.580,35 €
5. Verdienstaussfall in Höhe von 23.625,00 €
6. Kosten für Privatgutachten in Höhe von 1.422,05 €
7. Reisekosten in Höhe von 2.510,08 €
8. Schmerzensgeld Beklagte zu 1) wird mit 3.500,00 € beziffert
9. Schmerzensgeld Beklagte zu 2) wird mit 3.500,00 € beziffert
10. Rückzahlung des Kautionsbetrages in Höhe von 3.450,48 €
11. Gutachterkosten in Höhe von 406,69 €
12. Kosten für die Ausweichunterkunft in Höhe von 4.456,67 €
13. Der Nutzungsausfallschaden wird auf 4.000,00 € beziffert
14. Betriebskosten in Höhe von 255,40 €
15. Betriebskosten in Höhe von 642,17 €
16. Betriebskosten in Höhe von 1.367,26 €.

Der Zwischenfeststellungsantrag (Ziffer 17.) wurde nicht streitwerterhöhend berücksichtigt.

Nachfolgend wurde über folgende Hilfsaufrechnungen streitwerterhöhend entschieden:

1. Schadensersatz wegen Beschädigung des Mietobjektes 2.347,50 €
2. Nutzungsentschädigung für die Monate Januar und Februar 2013 2.023,00 €
3. Betriebskostenabrechnung 2012 und 2013 516,22 € und 44,84 €
4. Differenz zur höheren Marktmiete für den Zeitraum Oktober 2020 bis Dezember 2013
3.752,46 €
5. Schadensersatz wegen entgangenem Gewinn durch den Verkauf des Hauses in Höhe
von 40.000,00 €
6. Zahlungsverpflichtung aus rechtskräftigem Endurteil des AG München vom 08.05.2012
- 432 C 487/11 in Höhe von 13.843,67 € samt Zinsen bis 25.04.2018 in Höhe von

4.215,67 €,

7. Guthaben aus Betriebskostenabrechnung 2009 in Höhe von 255,40 €

8. Mietminderung in Höhe von 188,09 €

9. nicht amortisierte Aufwendungen in Höhe von 9.000,00 €

10. Mietminderung nicht funktionierende Heizung 4.000,00 €

= 80.186,85 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

-

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht München
Pacellistraße 5
80333 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen

Erladigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

-

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

gez.

Dr. Kolper
Richter am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
München, 29.11.2021

██████████ JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig