



# LANDGERICHT BERLIN

Im Namen des Volkes

67 S 87/97 LG Berlin  
13 C 165/95 AG Wedding

verkündet am: 10. Dezember 1998

Rieß  
Justizsekretärin

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]  
bestehend aus den aus der Anlage ersichtlichen Gesellschaftern,

(S. 2-4)

Kläger und Berufungskläger,

[REDACTED]  
gegen

Herrn [REDACTED]  
[REDACTED]

Beklagten und Berufungsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

hat das Landgericht Berlin, Zivilkammer 67, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Hoffmann und die Richterinnen am Landgericht Wierum und Wiesener auf die mündliche Verhandlung vom 10. Dezember 1998 für R e c h t erkannt:

**Die Berufung der Kläger gegen das am 15. Januar 1997 verkündete Schlußurteil des Amtsgerichts Wedding - 13 C 165/95- wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.**

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Kläger ist gemäß § 511 ZPO statthaft, die nach § 511 a ZPO erforderliche Mindestbeschwerde ist erreicht. Die Form- und Fristvorschriften der §§ 516, 518 und 519 ZPO wurden gewahrt, so daß das Rechtsmittel insgesamt zulässig ist. In der Sache hat die Berufung dagegen keinen Erfolg.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Zahlung von Mietzins und Nebenkosten für den geltend gemachten Zeitraum von August 1995 bis Juni 1996, da die fristlose Kündigung des Beklagten vom 5. September 1995 das Mietverhältnis aufgehoben hat. Die Kündigung ist wirksam gemäß § 544 BGB.

Das Kündigungsrecht des Mieters aus § 544 BGB setzt voraus, daß von der Mietwohnung eine konkrete Gesundheitsgefährdung ausgeht. Das bedeutet, daß eine tatsächliche Gesundheitsgefahr vorliegen muß, also weder eine Anscheinsgefahr, noch eine nur vorübergehende oder leicht behebbare Gefahr ausreichend sind. Andererseits muß aber noch keine Gesundheitsschädigung eingetreten sein (Palandt/Putzo, BGB, 55. Auflage, § 544, Randnr. 3), es genügt sogar, wenn der Mieter vernünftigerweise vom Bestehen einer erheblichen Gefahr ausgehen konnte, diese aber tatsächlich nicht eingetreten ist (vgl. Stornel, Mietrecht aktuell, 3. Auflage, Randnr. 448).



Vorliegend waren die vermieteten Räume so beschaffen, daß ihre Benutzung nur mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden war. Der Sachverständige Dipl.-Ing. Klaus Böge hat in seinem Gutachten vom 23. September 1996 festgestellt, daß sich in der Wohnung mikrobiologisch produzierte organische Substanzen (MVOC) in einer gegenüber der Außenluft erhöhten Konzentration befunden haben. Während die untersuchte Außenluft nur eine Konzentration von 0,051 Mikrogramm pro Kubikmeter aufwies, waren es in der Innenluft 1,81 Mikrogramm pro Kubikmeter. Diese aufgrund von wissenschaftlichen Methoden ermittelten Werte können die Kläger nicht einfach bestreiten. Daß die Messung dieser Werte wissenschaftlich anerkannt ist, hat außerdem der von den Klägern selbst als sachverständiger Berater eingeführte Prof. Dr. med. Henning Rüden in seiner Stellungnahme vom 3. April 1997 bestätigt. Der Sachverständige Dr. med. Gerold Sigrist hat in dem weiteren von der Kammer eingeholten Gutachten vom 12. Juni 1998 ausgeführt, daß bei einer festgestellten Raumlufkonzentration von 1,81 Mikrogramm MVOC's pro Kubikmeter bei Menschen solche, wie von dem Beklagten geschilderte Krankheits Symptome, wie Müdigkeit, Augenreizung, Schleimhautreizungen, Schluckbeschwerden, Konzentrationsstörungen, Hautreizungen und Haarausfall als charakteristische Erscheinungen anzusehen sind. Aufgrund seiner klinischen Erfahrung könne er angeben, daß sogar geringere Konzentrationen bereits nach wenigen Minuten bei vielen Menschen Kopfschmerzen auslösen würden. Eine langfristige Exposition führe auch in der vorgefundenen Konzentration zu einer entzündlichen Veränderung der Nasenschleimhäute, insbesondere der Kieferhöhlen mit einer charakteristischen klinischen Symptomatik. Zwar würden nicht alle Menschen bei einer Kontamination mit MVOCs erkranken, jedoch sei bei einer Raumlufbelastung mit der in der Wohnung des Beklagten vorgefundenen Höhe damit zu rechnen, daß ungefähr 10 % aller Exponierten klinische Symptome ausbilden würden.

In Übereinstimmung mit Prof. Dr. Rüden kommt der Sachverständige Dr. Sigrist zu dem Ergebnis, daß die in der strittigen Wohnung gemessenen Stoffe auf jeden Fall als sichere Indikatoren für das Vorliegen eines mikrobiellen Befalles anzusehen sind. Ebenso hat Prof. Dr. Rüden in seiner privaten jedoch sachverständigen Stellungnahme bestätigt, daß die vorgefundene Kon-



Für den Monat August 1995, also den Zeitraum vor Ausspruch der fristlosen Kündigung des Beklagten, besteht deshalb kein Anspruch auf Mietzahlung, weil die Miete gemäß § 537 Abs. 1 BGB wegen der von der Wohnung ausgehenden Gesundheitsgefahr auf 0,- DM gemindert war.

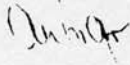
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Hoffmann

Wierum

Wiesener

Ausgefertigt:



(Quinger)  
Justizangestellte

