

HSH & Daun Rechtsanwälte | Friedrich-Ebert-Straße 75 – 77 | 42719 Solingen

Oberlandesgericht Düsseldorf  
Cecilienallee 3

40474 Düsseldorf

Per beA

In dem Rechtsstreit  
Lemiesz gegen Paas

I-10 U 45/25

nehmen wir zur Berufungserwiderung vom 14.07.2025 wie folgt Stellung:

Die Ausführungen der Berufungserwiderung greifen in wesentlichen Punkten zu kurz und berücksichtigen weder die tatsächliche Grundlage noch die zutreffende Rechtslage.

I.

Friedrich-Ebert-Straße 75-77  
42719 Solingen  
Telefon: +49.(0)212.38375-0  
Telefax: +49.(0)212.38375-38  
kanzlei@rechtsanwaelte-hsh.de  
www.rechtsanwaelte-hsh.de

Stadt-Sparkasse Solingen  
IBAN: DE98 3425 0000 0000 2012 85  
BIC: SOLSDE33XXX

Anderkonto: Stadt-Sparkasse Solingen  
IBAN: DE95 3425 0000 0001 7220 08  
BIC: SOLSDE33XXX

USt-IdNr. DE120924806

Mitglieder der



Partneranwälte der



Entgegen der Behauptung der Gegenseite ist das Urteil der ersten Instanz sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht fehlerhaft.

## 1. Mietmängel

### a) Minderungsquoten und Mängel

Zutreffend ist, dass zwischen den Parteien hinsichtlich bestimmter Mängel Uneinigkeit besteht. Die Ausführungen der Berufungserwiderung zur Minderungsquote von 5 % beziehungsweise 3 % gehen an der tatsächlichen Sachlage vorbei, da die Minderungsquote nach ständiger Rechtsprechung (vgl. LG Berlin, WM 2004, 233) zu niedrig angesetzt ist, insbesondere bei einer fortdauernden und erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung, die – entgegen der Darstellung der Beklagten – nicht nur vorübergehend, sondern dauerhaft seit dem vierten Quartal 2011 bestand. Zudem wurde in der Berufungserwiderung verkannt, dass die subjektive Einschätzung des Mieters allenfalls ein Indiz, aber keine abschließende Grundlage für die Bewertung der Gebrauchsbeeinträchtigung darstellt.

### b) Geruchsprotokolle und temporäre Beeinträchtigungen

Das Vorbringen der Gegenseite, wonach lediglich an einzelnen Tagen im Jahr eine Beeinträchtigung vorgelegen habe, ist unzutreffend und wird durch die vorgelegten Protokolle widerlegt. Zudem wurde das Beweisangebot für eine weitergehende Begutachtung der Mietsache nicht ausreichend berücksichtigt.

Zutreffend ist, dass dieser Mangel zunächst unmittelbar nach der Anmietung nicht angezeigt wurde. Dies ist jedoch nicht verwunderlich, da der Beklagte die Wohnung in einem Sommermonat anmietete. Aufgrund der bei warmen Temperaturen herrschenden Luftdruckverhältnisse machten sich die Gerüche nicht sofort bemerkbar. Der Grund hierfür liegt darin, dass Abwasser insbesondere im Herbst und Winter eine höhere Temperatur als die Umgebungsluft aufweist. In einem solchen Fall verdunstet das wärmere, mit Fäkalien belastete Wasser in die Raumluft und dringt dann aus allen nicht abgeschlossenen Öffnungen in die Wohnräume ein.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Es bleibt zudem dabei, dass der Klägerin und dem Zeugen Paas die Ursache bekannt war. Aus den vom Sachverständigen vorgelegten Lichtbildern der betreffenden Stelle ist ersichtlich, dass die dortige Vorwandinstallation vor dem Einzug des Klägers errichtet wurde. Hierzu hatte der Beklagte Lichtbilder der Sanierungszeit als Beweismaterial vorgelegt. Im Badezimmer ist durch die Bilder des Sachverständigen Eichhorn eindeutig ersichtlich, dass hier ein nicht verschlossenes Abflussrohr aus der Sanierungszeit in der Vorwandinstallation versteckt vorliegt. Die damalige Badsanierung dauerte ca. 2-3 Monate an und reichte bis in die Zeit nach dem Einzug des Beklagten in die Wohnung.

Aus den vom Sachverständigen Weber vorgelegten Lichtbildern der betreffenden Stelle in der Küche ist hingegen ersichtlich, dass die dortige Gipskarton-Ständerwerk in der Raumecke um das Fallrohr herum sechs Monate vor dem Einzug des Klägers errichtet wurde, was sich aus dem auf dem Ständerwerk vermerkten Datum ergibt.

**Beweis:** Vorlage von Lichtbildern, für Gericht und Klägerin beigelegt,  
**Anlage HSH1.**

Bei der Durchführung der Arbeiten in der Küche war der Zustand sichtbar und somit sowohl der Klägerin als auch dem Zeugen Paas bekannt. Der Zeuge Paas äußerte im Rahmen der Vorbereitung der Mieträume zur Anmietung gegenüber dem Beklagten selbst, dass ihm der Wasserschaden an der Falleitung und den Wänden aufgefallen sei, er diesen aber habe beseitigen lassen. Der Beklagte verließ sich auf die Aussage des Zeugen Paas, da dieser gegenüber dem Beklagten bei jeder Gelegenheit mitteilte, seit 40 Jahren Erfahrung in der Vermietung zu haben. Diese Aussage liegt auch schriftlich im vorgelegten Mailwechsel vor.

Erst im Rahmen der Begutachtung erkannte der Beklagte die Ursache des von ihm während der Mietzeit gemeldeten Schadens. Erst anhand der Bilder des Sachverständigen konnte er feststellen, dass an dem betreffenden Fallrohr keine Reparaturmaßnahme durchgeführt worden war, sondern lediglich die Gipskarton-

Abkofferung samt Ständerwerk davor erneuert, ohne die eigentliche Ursache des Wasserschadens zu beseitigen.

**Beweis:** 1. Einholung eines Sachverständigengutachtens,  
2. Vorlage von Lichtbilder, für Gericht und Klägerin beigefügt, Anlage  
**HSH2.**

Bei der Bemessung der Minderung wegen des Fäkaliengeruchs sei darauf hingewiesen, dass während des Mietverhältnisses stets die Gefahr bestand, dass Fäkaliengeruch in den Räumen eindringen konnte. Ferner wurde vom erstinstanzlichen Gericht nicht berücksichtigt, dass mit dem aufsteigenden Fäkaliengeruch nicht nur eine Geruchsbelästigung verbunden ist, sondern auch eine kontinuierliche Kontamination der Raumluft mit Keimen und Bakterien, die aufgrund der Gegebenheiten in die streitgegenständliche Wohnung eindringen konnten, ohne dass dies zwingend mit einer Geruchswahrnehmung verbunden sein musste.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei einem Nutzer einer solchen Wohnung, der sich ständig in den Räumlichkeiten aufhält, eine Gewöhnung des Geruchsorgans und des Immunsystems an die Gegebenheiten eintritt. Dies führt dazu, dass der Mieter den Geruch selbst in bestimmten Mengen nicht mehr wahrnimmt, während ein Besucher diesen sofort wahrnehmen würde. Dies gilt im Übrigen auch für die Schimmelpilzproblematik.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Dennoch kommt es aufgrund dieser "Grundkontamination" der Raumluft zu einer schleichenden Vergiftung des Mieters, worüber sich die Vermieter entweder nicht bewusst sind oder dies aus finanziellen Gründen ignorieren. So auch im vorliegenden Fall.

**Beweis:** 1. Wie zuvor,

2. Vorlage der medizinischen Atteste und Laborergebnisse vom Beklagten für Gericht und Beklagten beigelegt, **Anlage HSH3**.

Vor diesem Hintergrund sind auch die vom Landgericht Düsseldorf ausgeteilten Minderungsquoten bei Weitem nicht angemessen, um die durch die vorliegenden Mängel eingetretene Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung zu kompensieren.

Bei einem Flachdach muss grundsätzlich einmal pro Jahr eine Wartung erfolgen, um die Dichtheit des Flachdachs zu überprüfen. Verfügt das Flachdach über eine innenliegende Entwässerung, ist eine halbjährliche Überprüfung erforderlich, die sich auch auf die Dichtigkeit des Fallrohrs in der Küche und im Gäste-WC erstrecken muss. Eine solche Überprüfung durch die Klägerin und den Zeugen Paas hat jedoch nie stattgefunden; andernfalls hätten sich die Oberlichter nicht in einem derart schlechten Zustand befunden. Soweit die Klägerin auf das erstinstanzliche Gutachten verweist, ist dieses aufgrund der offensichtlich bestehenden Schwächen nicht im Ansatz geeignet, als Tatsachengrundlage für die Argumentation der Klägerin zu dienen. Die Klägerin könnte zur Aufklärung beitragen, wenn sie die entsprechenden Wartungsprotokolle sowie etwaige Schadensmeldungen an Ihre Gebäudeversicherung vorlegen würde. Solche müssten die als

#### **Anlage HSH4**

beigelegten Wartungsprotokolle vorliegen.

Der beauftragte Sachverständige hätte die zu begutachtenden Teile thermografieren müssen, um anschließend über seine weitere Vorgehensweise bei der Begutachtung entscheiden zu können. In einem solchen Fall hätte er durch diese thermografische Untersuchung bereits vorab die Wärmebrücken erkennen können, um auf deren Grundlage die Undichtigkeiten an den Oberlichtern und Fenstern feststellen zu können. Erst dann wären weitere Schlussfolgerungen hinsichtlich des Einflusses auf die Schimmelpilzbildung und andere daraus resultierende bauliche Mängel möglich gewesen. Eine Blow-Door-Messung wurde zwar vom Sachverständigen durchgeführt, jedoch nicht fachlich korrekt, da die Messung vom Treppenhausflur in die Wohnung

vorgenommen wurde, also von innen nach innen statt von innen nach außen, was jedoch erforderlich gewesen wäre. Der Grund für die Notwendigkeit einer Messung von innen nach außen liegt darin, dass die Fenster nicht zum Inneren des Gebäudes (Treppenhaus), sondern nach außen zeigen.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Daher muss auch die Undichtigkeit von innen nach außen und von außen nach innen bewertet werden und nicht vom Inneren des Gebäudes (Wohnung) zum Inneren des Gebäudes (Treppenhaus). Der Sachverständige hat jedoch die Bewertung genau in dieser Weise vorgenommen, was allerdings fachlich zu beanstanden ist. Dies hat zur Folge, dass die Fenster letztlich vollständig aus der Untersuchung ausgeschlossen wurden. Auch eine Vernebelungsprüfung wäre möglich gewesen, bei der durch die Einbringung von Nebel in die Wohnung die Fließrichtung der Raumluft an den entsprechenden Öffnungen bzw. Schadstellen sichtbar gemacht worden wäre. Auch dies hat der Sachverständige nicht in Betracht gezogen. Daher kann das Ergebnis keine geeignete Grundlage für eine angemessene Mietminderung darstellen.

Auch das Ergebnis des Sachverständigen zum Oberlicht in der Küche kann nicht als Grundlage einer Minderungsbeurteilung dienen.

Zum Einzug des Beklagten in die Wohnung war das Oberlicht optisch nicht beschädigt. Im Verlauf der Mietzeit zeigten sich zahlreiche Undichtigkeiten, wie z.B. Luftzug und herabfallende Insekten und Dreck in die darunterliegende Essenzubereitung. Es hätte jedoch gemäß mietvertraglicher Regelung von der Klägerin überprüft werden müssen, was offensichtlich nicht geschehen ist. Bereits vor der Anmietung muss auch dieses Oberlicht mangelhaft gewesen sein. Während der Mietzeit wurde das Oberlicht schließlich durch einen herabfallenden Blumenkasten laut der telefonischen Zeugenaussage Paas vom 20.12.2016, beschädigt. Daher wurde das Oberlicht, wovon der Beklagte zunächst ausging, als Notreparaturmaßnahme mit einer Holzplatte verschlossen. Der von der Klägerin beauftragte Dachdecker teilte damals mit, dass er kein passendes Oberlicht auf Lager habe und auch keinen Auftrag zur Bestellung des benötigten Oberlichts erhalten habe. Deshalb verbleibt das Oberlicht in der Küche in

diesem Zustand. Dass dieser Zustand einen Mangel darstellt, bedarf keiner weiteren Erläuterung.

- Beweis:** 1. Vorlage von Lichtbilder, für Gericht und Klägerin beigefügt,  
**Anlage HSH5.**  
2. Vorlage von Lichtbildern, für Gericht und Klägerin beigefügt,  
**Anlage HSH6.**

Soweit der Sachverständige im Gutachten ausführt, der Beklagte hätte mehr heizen müssen, zeigt dies, dass ihm offenbar die notwendige Fachkenntnis zur Schimmelpilzproblematik fehlt. Hätte der Beklagte nach der vorgenommenen Notabdichtung tatsächlich mehr geheizt, wäre es aufgrund der dort bestehenden Wärmebrücke um die mit der Holzplatte verschlossene Oberlichtöffnung zu einer Kondenswasserbildung aus der Raumluft gekommen. Dies hätte die Schimmelpilzbildung begünstigt, da die Schimmelpilzsporen auf dem eingebauten Holz einen idealen Nährboden gefunden hätten. Zudem hätte sich auch an anderen bereits mit Schimmelpilzsporen kontaminierten Stellen in der Küche aufgrund der erhöhten Raumtemperatur Schimmelpilze besonders schnell ausbreiten können. Die Senkung der Raumtemperatur führte hingegen angesichts des bereits vorhandenen Schimmelpilzschadens und der Notabdichtung aus Holz zu einer Verlangsamung des Schimmelpilzwachstums.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens,

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bausubstanz im Estrich und Wänden von Küche, Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer bereits durchfeuchtet war.

**Beweis:** Wie zuvor

Aus diesem Grund ist auch die Minderung durch das Landgericht zu gering bemessen worden.

Letztlich hätte die Klägerin zu diesem Zeitpunkt die Mängelbeseitigung veranlassen müssen. Dadurch wären weitere Schäden vermieden worden. An dem Beklagten ist die Beseitigung der Ursachen jedenfalls nicht gescheitert.

c) Zutrittsrecht und Mitwirkungspflichten

Das pauschale Vorbringen, dem Beklagten habe kein Minderungsrecht zugestanden, da er den Zutritt zur Mietsache verweigert habe, überzeugt nicht: Nachweislich wurden Zugangsmöglichkeiten angeboten, und etwaige Terminabstimmungsprobleme lagen nicht in seinem Verantwortungsbereich, sondern wurden durch Versäumnisse der Klägerin verursacht.

Soweit sich die Berufungserwiderung auf die Rechtsprechung des BGH (u.a. VIII ZR 96/09 und VIII ZR 12/18) bezieht, sind diese Entscheidungen mangels vergleichbarer Sachlage auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar.

d) Bestreiten von Mängeln bzw. Arglist

Die Behauptung, es lägen keine Anhaltspunkte für ein arglistiges Verschweigen von Mängeln vor, ist vor dem Hintergrund der Feststellungen im erstinstanzlichen Verfahren sowie der obigen Ausführungen kaum nachvollziehbar. Vielmehr ergibt sich bereits aus dem zeitlichen Ablauf und den vorgelegten Gutachten, dass die Klägerin zumindest grob fahrlässig, wenn nicht gar vorsätzlich, wesentliche Aufklärungspflichten verletzt hat.

Es ist noch zu erwähnen, dass bei der Untersuchung der Fenster durch den Sachverständigen diese noch mit Gewebeklebeband abgeklebt waren, das der Beklagte angebracht hatte, um die Undichtigkeiten an beiden Seiten der Fenster zu minimieren. Dieser Zustand entsprach jedoch nicht dem Ursprungszustand der Fenster bei Anmietung.

Der Beklagte wies den Sachverständigen ausdrücklich darauf hin, dass für eine ordnungsgemäße Messung und Begutachtung der Ursprungszustand wieder hergestellt

werden müsse. Dies ignorierte der Sachverständige jedoch. Das Gutachten des Sachverständigen Weber ist bereits aus diesem Grund unbrauchbar.

Tatsache ist zudem, dass aufgrund der unzureichenden Feststellungen der Sachverständigen eine angemessene Bemessung der Minderung überhaupt nicht möglich war. Die im Urteil ausgewiesenen Minderungsbeträge sind angesichts der vorliegenden Mängel keinesfalls angemessen.

#### e) Gutachterliche Feststellungen

Das Landgericht hat die Sachverständigenbeweisaufnahme nur unzureichend bewertet bzw. Anträge auf weitergehende Beweisaufnahme übergangen. Insbesondere wurden die von den Beklagten angebotenen Beweise zur Schimmel- und Schadensentwicklung in der Mietsache nicht ausreichend berücksichtigt. Die Kritik an der Qualifikation des Sachverständigen ist gerechtfertigt, zumal wesentliche Feststellungen zu Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden im (ergänzenden) Gutachten – wie bereits ausgeführt – offen geblieben sind.

Hinsichtlich des Mangels im Gäste-WC ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, was der Beklagte noch hätte vortragen sollen. Der Beklagte ließ vortragen, dass es dort tropfte und legte dazu entsprechende Bilder vor, die den Zustand für das erstinstanzliche Gericht verdeutlichen sollten. Was hätte der Beklagte außer zur Symptomatik noch vortragen können? Darüber hinaus hätte auch der beauftragte Sachverständige berücksichtigen müssen, dass es sich dort um eine innenliegende Dachentwässerung handelt, die einer entsprechenden regelmäßigen Wartung bedurft hätte, um solche Undichtigkeiten frühzeitig zu erkennen und Schäden wie sie in der streitgegenständlichen Wohnung entstanden sind, zu vermeiden. Dies ist seitens der Klägerin offensichtlich nicht geschehen.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Der Hinweis des erstinstanzlichen Gerichts, dass der Beklagte die angekündigten Proben nicht vorgelegt habe, dürfte im Rahmen der vom Landgericht zu treffenden

Entscheidung keine Bedeutung gehabt haben. Der Beklagte hatte tatsächlich Proben erstellt, diese waren jedoch letztlich nicht gerichtsverwertbar, sodass er darauf verzichtete, sie vorzulegen. Es lagen jedoch Lichtbilder des Beklagten vor, die den Schaden dokumentierten. Tatsächlich ist, dass die angesprochene Schimmelpilzproblematik bereits länger bestanden haben muss, da der Beklagte nur zufällig bei der Suche nach einem Kochtopf in der Küche darauf stieß.

Wenn die Proben für das Gericht so wichtig waren, weshalb wurde vom Gericht bei Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen Weber die fehlende Beprobung der betreffenden Stellen nicht beanstandet? Wenn das Gericht dies für offensichtlich wichtig hielt, hätte es nahegelegen, den Gutachter dazu anzuhören und zu einer Beprobung anzuhalten.

#### f) Zugang zur Wohnung

Soweit die Klägerin erneut vorträgt, dass der Beklagte sich auf die bestehenden Mängel und Beeinträchtigungen sowie die daraus resultierende Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit aus Rechtsgründen nicht berufen könne, weil er der Klägerin keinen Zutritt zur Mietsache zwecks Inaugenscheinnahme und Ermöglichung der Mängelbeseitigung gewährt habe, ist diese Auffassung in keiner Weise nachvollziehbar.

Denn der Beklagte hat zu keinem Zeitpunkt den Zugang zu den Räumlichkeiten verhindert. Es gab lediglich einen einmaligen Versuch – und dies erst nach vielen Jahren des Bestehens der Mängel –, sich die Räumlichkeiten anzuschauen. Den von der Klägerin angebotenen Termin konnte der Beklagte allerdings nicht wahrnehmen. Es hätte jedoch ohne Weiteres die Möglichkeit bestanden, weitere Termine mit dem Beklagten abzustimmen, was in der Folgezeit jedoch nicht mehr geschah. Das von der Klägerin erwähnte Schreiben war somit von Anfang an darauf ausgerichtet, lediglich die Absicht einer Prüfung und Mängelbeseitigung zu suggerieren. Ein wirkliches Interesse an der Schadensermittlung und Mängelbeseitigung bestand bei der Klägerin und dem Zeugen Paas zu keinem Zeitpunkt. Andernfalls hätte es die Möglichkeit gegeben, einen weiteren Versuch zur Terminabstimmung zu unternehmen. Es hätten ausreichend Gelegenheiten bestanden, etwa indem telefonisch oder schriftlich mit dem damaligen

Prozessbevollmächtigten Kontakt aufgenommen worden wäre, um einen Termin zur Besichtigung zu vereinbaren. Wie bereits ausgeführt, blieb es bei diesem einzigen Schreiben, was verdeutlicht, dass überhaupt kein Interesse daran bestand, die Ursache der bestehenden Mängel in der streitgegenständlichen Wohnung zu überprüfen und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen. Allein der Umstand, dass die Klägerin in den Jahren zuvor nicht ein einziges Mal tatsächlich einen Versuch unternommen hat, zeigt, dass keinerlei Interesse der Klägerin bestand.

## 2. Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen sind fehlerhaft. Die vom Beklagten beanstandeten Abrechnungsposten, insbesondere im Hinblick auf falsch angesetzte Heizkörper und abgerechnete Leerstände, wurden entgegen dem Vortrag der Klägerin nicht korrigiert, sondern weiterhin fehlerhaft angesetzt.

## 3. Schadensersatz- und Nebenforderungen

Zu den Schadenspositionen wurde entgegen den Ausführungen der Berufungserwiderung substantiiert vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die Schäden auf dem Verhalten der Klägerin und nicht auf eigenem Verschulden beruhen. Der Verweis auf eine etwaige Regulierung durch die Hausratversicherung greift im Übrigen nicht, solange die Voraussetzungen nach § 86 VVG nicht vorliegen.

## 4. Verfahrensrüge und Einwendung neuer Tatsachen

Soweit die Berufungserwiderung die Zulässigkeit neuen Vorbringens bestreitet, ist klarzustellen, dass sämtliche Tatsachen bereits erstinstanzlich – teilweise auch hilfsweise – vorgetragen und unter Beweis gestellt wurden.

Soweit neuer Tatsachenvortrag erfolgt, war es dem Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren nicht möglich, diesen bereits früher vorzubringen.

Soweit die Klägerin vortragen lässt, dass die geltend gemachten Schäden an den Einrichtungsgegenständen nicht zurechenbar auf ihr Verhalten zurückzuführen seien, ist diese Rechtsauffassung unseres Erachtens bereits deshalb nicht nachvollziehbar, weil die Klägerin es über Jahre hinweg vor dem Notauszug des Beklagten aus der streitgegenständlichen Wohnung nicht ein einziges Mal für notwendig erachtet hat, irgendwelche Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Notabdichtung in der Küche, die von der juristischen Vertretung der Klägerin bereits als Grund für den Schimmelpilzschaden der Küche in den Schriftsätzen des erstinstanzlichen Verfahren zugegeben worden ist.

Es dürfte gerichtsbekannt sein, dass das Vorhandensein von Schimmelpilzen in einer Wohnung sich nicht nur dadurch zeigt, dass Schimmelpilze und Fruchtkörper auf den Wänden sichtbar sind, sondern dass Schimmelpilze, Sporen sowie Mykotoxine und andere Schadstoffe in die Luft abgegeben werden und dadurch die Atemluft für die Bewohner kontaminiert wird. Es bedarf keiner weiteren Ausführungen, dass solche Schimmelpilze, Sporen und Mykotoxine eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner und Besucher darstellen.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Mit dieser Fragestellung haben sich jedoch weder das Landgericht noch der beauftragte Sachverständige ausreichend befasst.

Dies bedeutet jedoch, dass sich, wenn Schimmelpilze, Sporen und Mykotoxine über mehrere Jahre in Mieträumen ausbreiten können, dies selbstverständlich auch auf das Mobiliar auswirkt, das dadurch kontaminiert wird. Erst recht liegt eine Unbrauchbarkeit vor, wenn die Möbel selbst von Schimmelpilzen befallen sind. Dies war hier der Fall. Hierzu wurde auch Beweis angeboten.

Vor diesem Hintergrund war es dem Beklagten nicht mehr zumutbar, die über Jahre dieser Belastung mit Schimmelsporen, Mykotoxinen und Schimmelpilzgiften kontaminierten Möbel weiter zu nutzen. Schon allein wegen der sich auf den Möbeln

absetzenden Geruchspartikel war eine weitere Nutzung nicht mehr möglich. Diese Bestandteile dringen in das Material ein und kontaminieren dieses dauerhaft. Eine Reinigung der Möbel ist in der Regel wesentlich teurer als die Anschaffung neuer Möbel. Der Beklagte hat durch diese Kontaminationen eine Schimmelpilzallergie sowie eine Chemikaliensensitivität und ein CFS als dauernden irreversiblen gesundheitlichen Schaden erlitten. Medizinische Beweise liegen hierzu ausreichend vor, die den Verlauf der schleichenden Intoxikation während der Mietzeit beweisen.

**Beweis:**

1. Einholung eines Sachverständigengutachtens,
2. Vorlage der medizinischen Unterlagen, für Gericht und Klägerin beigelegt, Anlage

Eine Abrechnung des Schadens über die Hausratversicherung des Beklagten hat nicht stattgefunden.

### III.

Die Ausführungen in der Berufungsschrift zeigen, dass das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Düsseldorf wesentliche Aspekte des Falles bei der Beurteilung der Rechtslage entweder nicht erkannt oder nicht ausreichend berücksichtigt hat. Aus diesem Grund ist eine Überprüfung des Urteils geboten.

### IV.

Zur erklärten Aufrechnung haben wir bereits Stellung genommen. Jedenfalls steht dem Beklagten das Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB zu, welches er auch im Berufungsverfahren weiterhin geltend machen kann.

### V.

Im Übrigen verweisen wir auf den gesamten erstinstanzlichen Vortrag sowie auf die Ausführungen in der Berufungsbegründung.

**HSH & Daun Rechtsanwälte**

durch:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Di Palo', written in a cursive style.

(M. Di Palo)

Rechtsanwalt