Aktenzeichen: 1 S 199/13
42 C 48/13 Amtsgericht Gießen
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das vorstehende Aktenzeichen anzugeben

verkündet am:
02.04.2014
Oestreich, Justizangestellte
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes
Urteil

In dem Rechtsstreit

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 02.04.2014

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 26.07.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Gießen abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 538,21 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 328,00 € seit dem 5.1.2012, aus 171,58 € seit dem 7.5.2012 sowie aus 38,63 € seit dem 26.10.2012 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben die Klägerin 47 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 53 % zu tragen. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz hat die Klägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e :

I.

Wegen des Sach- und Streitstandes wird zunächst auf die Feststellungen im Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Nach Erlass eines Teilanerkenntnisurteil über 1.773,00 € hat das Amtsgericht die Beklagten in dem angefochtenen Urteil zur Zahlung weiterer 2.425,21 € verurteilt. Die Beklagten begehren die Abänderung dieses Urteils, soweit sie zur Zahlung von mehr als 578,21 € nebst Zinsen verurteilt worden sind.

Gegenstand der Berufung sind folgende Forderungen der Klägerin:

a) Miete März bis Dezember 2011: 770,00 €

b) restliche Miete Januar 2012: 77,00 €

c) Schimmelbeseitigungskosten: 1.000,00 €

Die Beklagten haben die Miete im Zeitraum März 2011 bis Januar 2012 monatlich um 77,- € gemindert. Sie vertreten die Auffassung, dass die Mietminderung wegen des Schimmelbefalls in der Wohnung berechtigt gewesen sei und für sie keine Verpflichtung zur Übernahme der Schimmelbeseitigungskosten bestünde. Der Gutachter des selbständigen Beweisverfahrens, der Sachverständige [redacted] habe hinsichtlich des streitgegenständlichen Mietobjektes festgestellt, dass wegen der Isolierverglasung Möbelstücke mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Außenwand aufgestellt werden müssten und drei bis 5 Mal täglich eine Stoßlüftung für 5-15 Minuten erforderlich sei. Das Mietobjekt stelle somit besondere Anforderungen an das Wohnverhalten der Bewohner, um eine Schimmelbildung zu vermeiden. Hierbei handele es sich nicht mehr um ein alltagsübliches Wohnverhalten. Ohne einen entsprechenden Hinweis des Vermieters oder eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien könnten solche überobligatorischen Anstrengungen von den Mietern nicht verlangt werden. Da die Klägerin vorliegend unstreitig keine Hinweise dahingehend erteilt habe, dass Möbel nur mit einem Mindestabstand von 10 cm aufgestellt werden dürften und dass täglich drei bis fünf Mal gelüftet werden müsse, falle die Schimmelbildung in den Verantwortungsbereich der Klägerin. Eine Minderung in Höhe von 77,- € (15 % der Netto-Miete) sei angemessen.

Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil. Sie ist der Auffassung, dass der Schimmelbefall von den Beklagten verursacht worden sei, da die streitgegenständliche Wohnung keine Baumängel aufweise. Die Beklagten hätten ihr Wohn- und Lüftungsverhalten an ihr Wohnverhalten und an die von ihnen vorgenommene Möblierung anpassen müssen. Sie sei diesbezüglich zu keinen Hinweisen verpflichtet gewesen.

Von der weiteren Darstellung des Sachverhaltes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt. Sie hat in der Sache auch Erfolg.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung restlicher Miete für die Monate März 2011 bis Januar 2012 in Höhe von insgesamt 847,- €. Die vereinbarte Miete war in Höhe des Einbehalts von 77,- € (15 % der Nettomiete) monatlich gemindert (§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Mietminderung war der Höhe nach auch angemessen.

Tritt wie im vorliegenden Fall im Laufe der Mietzeit Schimmel in den Mieträumen auf, so liegt im Grundsatz ein Mangel der Mietsache vor, denn die durch den Schimmel bedingte Tauglichkeitsminderung ist ohne Rücksicht auf die zugrunde liegende Ursache jedenfalls nicht vertraglich vorausgesetzt (Kammer, Urt. v. 12.04.2000, 1 S 63/00). Eine Haftung des Vermieters scheidet dann aus, wenn der Schimmel vom Mieter selbst zu vertreten ist, weil dieser sein Verhalten nicht in zumutbarem Umfang auf den Zustand der Mietsache abgestellt und durch ausreichendes Heizen und Lüften dafür gesorgt hat, den Mangel zu vermeiden (Kammer, a.a.O.).

Ist – wie hier – streitig, ob Feuchtigkeitsschäden ihre Ursache im Verantwortungsbereich des Vermieters oder des Mieters haben, muss der Vermieter zunächst sämtliche Ursachen ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herrühren können (BGH, Urteil vom 10.11.2004, NZM 2005, 17). Erst dann, wenn ihm dieser Beweis gelungen ist, muss der Mieter beweisen, das die Feuchtigkeitsschäden nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammen (BGH, a.a.O.).

Der Vermieter muss also zunächst beweisen, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist und der Zustand der Fenster, Türen sowie Heizung keinen Einfluss auf die Kondensatbildung ausübt (Sternel, Mietrecht, 4. Aufl., Rn. VIII 169). Eine bauphysikalische Überprüfung wird sich darauf beziehen müssen, ob Wärmebrücken vorhanden sind und die Raumthermik so beschaffen ist, dass jedenfalls eine Gefahrenquelle in Bezug auf Feuchtigkeitsschäden ausscheidet (Sternel, a.a.O., Rn. 170). Es ist eine unzutreffende Vereinfachung, dem Vermieter nur von außen eindringende Feuchtigkeit anzulasten (Sternel, a.a.O., Rn. 171); auch die Folgen von Wärmebrücken und Eingriffen in die raumklimatischen Verhältnisse fallen in seine Sphäre (Sternel, a.a.O., Rn. 171).

Es ist grundsätzlich Sache des Vermieters, beim Einbau neuer, dichtschließender Fenster die notwendigen Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl., § 536 Rn. 207). Eine geeignete Vorkehrung ist beispielsweise der Einbau einer Lüftungsanlage, die den erforderlichen Luftaustausch gewährleistet. Wenn der Vermieter trotz des Einbaus von dichtschließenden Isolierglasfenster keine Lüftungsanlage einbaut und auch keine sonstigen Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit schafft und den Mieter auch nicht auf den erhöhten Lüftungsbedarf hinweist, kann dem Mieter die Entstehung von Feuchtigkeitsschäden grundsätzlich nicht angelastet werden. Sofern der Vermieter bei Vertragsschluss keinen (vom Mieter jedenfalls stillschweigend akzeptierten) Hinweis auf ein notwendiges, gesteigertes Heiz- und Lüftungsverhalten erteilt, ist in der Regel von einem vertraglich geschuldeten Lüftungsverhalten in Gestalt von zweimaligem (morgens/abends) Stoß- oder Querlüften für jeweils ca. 10 Minuten auszugehen (LG Bonn, Urteil vom 13.09.2012, Az.: 6 S 69/12, ZMR 2013, 534). Ein darüber hinausgehend geschuldetes Heiz- und Lüftungsverhalten kann sich lediglich aus Besonderheiten der Nutzung ergeben, die den Mietern zuzurechnen wäre, wie etwa Wäschetrocknung in der Wohnung, wodurch eine Zusatzlüftung nach dem Trocknen erforderlich wäre (LG Bonn, a.a.O.).

Die Klägerin hat den ihr obliegenden Nachweis nicht geführt, dass eine bauseitige Ursache auszuschließen wäre. Nach dem im Rahmen des selbständigen Beweisverfahrens eingeholten Sachverständigengutachten ist sogar das Gegenteil anzunehmen. Der Sachverständige [redacted] hat in seinem Gutachten nachvollziehbar ausgeführt, dass es bei dem eingebauten dicht schließenden Fenster im Gegensatz zu den früheren Einfachfenstern keine „Zwangslüftung" mehr gebe und daher häufiges Lüften notwendig sei. Die von dem Sachverständigen schon bei üblicher Wohnungsnutzung für erforderlich gehaltene drei- bis fünfmal tägliche Lüftung überschreitet den gewöhnlichen Lüftungsbedarf und konnte daher – ohne entsprechenden vorherigen Hinweis des Vermieters – nicht von den Mietern verlangt werden.

Entsprechendes gilt hinsichtlich des Abstandes der Möbel zu den Außenwänden. Der Sachverständige hat dargelegt, dass Schrank und Bett im Schlafzimmer mit mindestens 10 cm Abstand zur Außenwand hätten aufgestellt werden müssen.

Dieser Abstand ist von den Beklagten unstreitig unterschritten worden, was die Schimmelbildung begünstigt hat. Dies ändert jedoch nichts an dem Minderungsrecht der Beklagten. Denn ein Mieter muss die Möglichkeit haben, seine Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz in der Wohnung nahe der Wand aufzustellen (Schmidt-Futterer/Eisenschmidt, a.a.O., Rn. 212). Mangels anderweitiger Vereinbarung ist es für den Mieter unzumutbar, große Möbelstücke von der Wand abzurücken oder an bestimmten Wänden überhaupt keine Möbelstücke aufstellen zu dürfen (Schmidt-Futterer/Eisenschmidt, a.a.O.,). Daher liegt jedenfalls in solchen Fällen ein Mangel vor, wenn der Mieter bei der Anmietung der Wohnung nicht darüber aufgeklärt wurde, dass bei drohender Feuchtigkeit die Möbel nur an bestimmten Stellen und deutlich von der Wand abgerückt aufgestellt werden dürfen (Schmidt-Futterer, a.a.O., LG Berlin GE 1988, 1111). Kommt es zu Feuchtigkeitsschäden erst im Zusammenwirken von Mängel des Mietobjekts und dem vertragsgemäßen Nutzungsverhalten des Mieters, so fallen sie in die Risikosphäre des Vermieters (Sternel, a.a.O., Rn. 173).

Die Klägerin hat aus den vorgenannten Gründen auch keinen Anspruch auf Schadensersatz für die Beseitigung des Schimmels aus §§ 535 i.V.m. 280 Abs. 1 BGB, da der Schimmelbefall aus ihrem Gefahrenbereich herrührt.

Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich der Kosten der ersten Instanz auf § 92 ZPO und im Übrigen auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 ZPO).