

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

Debr.
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 Teilanerkennnisurteil 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] [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.

