
Datum: 06.05.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 310/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0506.208C310.09.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Ohne Tatbestand abgekürzt gemäß § 313 a ZPO.

Die Klage ist unbegründet.

Dem Kläger steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Nachzahlung der in Höhe von monatlich 81,33 € für März bis Juni 2009 geminderten Mieten von insgesamt 325,32 € zu, da die Beklagtenseite zur entsprechenden Minderung gemäß § 536 Abs. 1 BGB berechtigt war.

Unstreitig befand sich im streitgegenständlichen Zeitraum in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Küche Schimmel und damit eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Wohnung im Sinne des Gesetzes, aufgrund derer sich die Miete kraft Gesetzes minderte. Dem Kläger ist es nicht gelungen, zu beweisen, daß die Ursache für den Schimmel nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammt. So hat der erfahrene Sachverständige Dipl.-Ing. C. in seinem Gutachten vom 24.02.2010, dem sich das Gericht anschließt, überzeugend und widerspruchsfrei ausgeführt, daß sowohl die unzureichende Bausubstanz als auch ein nicht genügendes Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten den Schimmelbefall ermöglicht haben, so daß sich der Kläger gerade nicht entlasten konnte.

Soweit der Sachverständige zur Frage der baulichen Anforderung auf die DIN 4108/2 Stand 2004 abgestellt hat, begegnete dies keine Bedenken. Selbst wenn laut Klägervortrag das Haus 1954 erbaut wurde, war nicht auf die technischen Anforderungen bzw. u. a. DIN-Vorschriften, die 1954 galten, abzustellen, sondern auf die gegenwärtig gültigen Regeln, so daß der Sachverständige gemäß Klägerantrag nicht ergänzend gutachterlich zu der Frage, ob der bauliche Zustand dem Stand der Technik für 1954 entspricht, Stellung nehmen mußte. Zwar ist grundsätzlich der vertragsgemäße Standard des Errichtungsjahres maßgeblich. Dennoch ist davon auszugehen, daß konkludent mietvertraglich vereinbart ist, daß auch bei längerer Mietdauer das jeweils für den ungestörten Mietgebrauch Erforderliche geschuldet ist (vgl. Schmidt-Futterer, 9. Auflage, § 536 BGB Rn. 33). Diese Anpassungspflicht an zeitgemäße Wohnverhältnisse gilt insbesondere dann, wenn es um Gesundheitsgefahren geht, deren Vermeidung die alten Anforderungen zur Zeit des Baus nach neuen Erkenntnissen nicht ausreichend leisten können (vgl. Bayrisches Oberstes Landgericht WM 1999, 568). So liegt dies hier.

Die DIN-Vorschrift 4108/2 Stand 2004 dient gemäß Nr. 6.2 gerade der Vermeidung von Schimmelbildung. Sie stellt sich als tatsächliche hier nicht widerlegte Vermutung für die anerkannten Regeln der Baukunst dar, die vorliegend nicht eingehalten sind. Hätten für 1954 geringere Anforderungen aufgrund einer milderer Vorgänger-DIN-Norm gegolten, wäre dennoch auf die aktuelle DIN-Norm abzustellen, da den Mietern das Risiko einer Schimmelpilzbildung, das gerade vorliegend realisiert wird, bei Zugrundelegung überholter technischer Anforderungen nicht zumutbar ist angesichts der möglichen Gesundheitsgefahren.

7

Da fast alle Räume der Wohnung mit Schimmel befallen sind, wäre an sich auch eine 50 %ige Minderung nach Abwägung der Umstände in Betracht gekommen. Im Hinblick darauf, daß auch ein unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten laut Sachverständigen hinzukam, erschien jedoch nur eine Minderung von ca. 25 % angemessen und ausreichend. Da dies der tatsächlich erfolgten Mietreduzierung entsprach, bedurfte es nicht der abschließenden Klärung, ob tatsächlich dem Beklagten auch ein unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten anzulasten war.

8

Die Zulassung der Berufung war nicht erforderlich, da diese Frage bereits durch das Bayrische Oberste Landgericht entschieden ist und der überwiegenden Rechtsprechung und Literatur entspricht.

9

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

10

Streitwert: 325,32 €.

11