
Datum: 07.10.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 446/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:1007.211C446.13.00

Tenor:

- 1. Die Klage wird abgewiesen.
- 2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.
- 3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Kläger machen gegenüber dem Beklagten die Herausgabe des Mietobjekts sowie die Zahlung von rückständigen Mieten und von Rechtsanwaltskosten geltend.

Zwischen den Eheleuten K. und dem Beklagten bestand mit Wirkung vom 1.12.2005 ein Mietvertrag über die im fünften Obergeschoss links des Objekts Q-Weg 00 in 50000 Köln gelegene Wohnung, bestehend aus einem Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellkammer sowie einer Loggia (Anlage 1 zur Klageschrift, Bl. 6 ff. GA). Die Kläger traten durch Eigentumserwerb in das Mietverhältnis ein. Der monatlich geschuldete Nettomietzins belief sich ab dem 1.11.2008 auf 216,67 € zzgl. eines Betrages von 90,- € als Vorauszahlung auf die Betriebskosten und eines Betrages von 52,- € als Vorauszahlung auf die Heizkosten. Der Gesamtmietzins von 358,67 € war gemäß § 4 des Mietvertrages monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag an die Kläger zu zahlen.

Nachdem der Beklagte Schimmel in der streitgegenständlichen Wohnung angezeigt hatte – Schimmel bildete sich an den Außenwänden der Küche, dort an der Wand gegenüber der Eingangstür sowie der rechts daneben liegenden Wand im Bereich der Fenster, sowie im Wohnzimmer jeweils am Außenwandbereich –, zahlte er im Zeitraum von Januar 2013 bis einschließlich Juli 2013 statt des vereinbarten Mietzinses von 358,67 € lediglich einen Betrag i.H.v. jeweils 304,87 €. Im Zeitraum von August 2013 bis einschließlich Oktober 2013 erbrachte der Beklagte eine Zahlung i.H.v. jeweils monatlich 286,94 €. Im November 2013 zahlte der Beklagte an die Kläger einen Betrag i.H.v. 304,87 €, während er in den Monaten Dezember 2013 und Januar 2014 monatlich jeweils 71,73 € zu wenig Miete, nämlich lediglich einen Betrag von jeweils 286,94 €, zahlte.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 16.9.2013 erklärten die Kläger gegenüber dem Beklagten die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Rückstandes i.H.v. 520,06 € (Anlage 4 zur Klageschrift, Bl. 27 ff. GA). Zuletzt erklärten die Kläger im laufenden Verfahren mit Schriftsatz vom 6.1.2014 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen des bis einschließlich Januar 2014 aufgelaufenen Mietrückstandes. 5

Der Beklagte beruft sich wegen vorhandener Mängel auf ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete. 6

Die Kläger behaupten, es seien keine baulichen Mängel vorhanden, die zu den Schimmelschäden führten. Vielmehr seien die Schimmelschäden auf ein fehlerhaftes Lüftungs- und Heizverhalten des Beklagten zurückzuführen. 7

Mit ihrer bei Gericht am 11.10.2013 eingegangen und dem Beklagten am 12.11.2013 zugestellten Klage haben die Kläger ursprünglich beantragt, den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im Q-Weg 00, 50000 Köln, 5. OG links, bestehend aus einem Zimmer, einer Küche, Diele, Bad, Abstellkammer und Loggia an sie herauszugeben, ferner den Beklagten zu verurteilen, an sie 592,33 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit sowie 503,61 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 8

Im Termin vom 17.1.2014 haben die Kläger die Klage hinsichtlich des Klageantrags zu 2) um einen Betrag von 0,54 € zurückgenommen. 9

Nunmehr beantragen die Kläger, 10

den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im Q-Weg 00, 50000 Köln, 5. OG links, bestehend aus einem Zimmer, einer Küche, Diele, Bad, Abstellkammer und Loggia an sie herauszugeben, 11

den Beklagten zu verurteilen, an sie 591,79 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 12

den Beklagten zu verurteilen, an sie 503,61 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 13

Der Beklagte beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Der Beklagte behauptet, der Schimmelbefall sei nicht auf fehlerhaftes Lüftungs- und Heizverhalten bedingt. Hierzu behauptet er, er lüfte mindestens dreimal täglich die Fenster im 16

Wohnzimmer, Küche, Bad sowie die Balkontür auf Stoß. Auch werde die Wohnung nicht überdurchschnittlich geheizt, wie sich aus den Heizkostenabrechnungen ergebe. Vielmehr sei der Schimmelbefall bauseits bedingt.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. C. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten des Sachverständigen vom 8.4.2014, Bl. 89 ff. GA, Bezug genommen. 17

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 18

Entscheidungsgründe: 19

Die Klage ist – soweit über sie nach der teilweisen Klagerücknahme noch zu entscheiden war – unbegründet. 20

I. 21

Den Klägern steht gegenüber dem Beklagten kein Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 591,79 € gemäß § 535 Abs. 2 BGB zu. 22

Zwar hat der Beklagte im Zeitraum von Januar 2013 bis einschließlich Juli 2013 jeweils 53,80 € und in den Monaten August 2013 bis einschließlich Oktober 2013 jeweils 71,73 € zu wenig Miete gezahlt, so dass per Oktober 2013 ein Gesamtrückstand von 591,79 € bestand. 23

Der Beklagte war indes für den vorgenannten Zeitraum wegen eines Mangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich einschränkt, zur Minderung der Miete gemäß § 536 BGB berechtigt. Die dabei seitens des Beklagten vorgenommene Minderung in Höhe von 15 % der Bruttomiete für die Monate Januar 2013 bis einschließlich Juli 2013 bzw. in Höhe von 20 % der Bruttomiete für die Monate August 2013 bis einschließlich Oktober 2013 ist nicht zu beanstanden. 24

Unstreitig befand sich in der streitgegenständlichen Wohnung Schimmel in dem seitens des Beklagten im Schriftsatz vom 2.12.2014 dargelegten Umfang. Schimmel und Feuchtigkeitsschäden stellen grundsätzlich auch einen Mangel der Mietsache. 25

Ein Minderungsrecht des Beklagten wäre nur dann ausgeschlossen, wenn dieser den Mangel verschuldet bzw. verursacht hätte. Für die Aufklärung der Ursachen von Feuchtigkeitsschäden und Schimmel gelten folgende Grundsätze: Zunächst muss der Vermieter darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist und dass der Zustand der Fenster und Türen sowie der Zustand der Heizung keinen Einfluss auf die Mängel ausübt. Erst wenn der Vermieter bewiesen hat, dass die Schadensursache im Bereich des Mieters gesetzt worden ist, muss sich der Mieter umfassend entlasten. Ist die Verursachung für den Feuchtigkeitsschaden bzw. Schimmelbefall nicht aufzuklären, so geht dies zulasten des Vermieters (vgl. Blank in:Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 538 Rn 52 ff. m.w.N. aus der Rspr). 26

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, dass es den Klägern nicht gelungen ist, die Baumängelfreiheit des streitgegenständlichen Mietobjekts zu beweisen. Vielmehr steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Schimmelbefall an den vorliegenden Stellen baulich bedingt ist. Das Gericht folgt bei seiner Entscheidung den nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Darstellungen des Sachverständigen Dr. C. nach eigener Prüfung gemäß § 286 ZPO. Der Sachverständige C. hat plausibel erläutert, dass Schäden an Fenstern 27

vorgefunden worden sein, die zu der Schimmelbildung beigetragen hätten. Der Sachverständige hat hierzu ausgeführt, dass die Schäden an den Fenstern einen Durchzug und kalte Flächen an den Innenwänden verursachten, wodurch es an den betreffenden Stellen zu Kondensat komme. Der Sachverständige ist gerichtsbekannt für die Ermittlung der Ursachen von Schimmelschäden.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Sachverständige festgestellt hat, dass die in der Wohnung verwendete Vinyl-Tapete für die streitgegenständliche Wohnung, die nach den Feststellungen des Sachverständigen altersbedingt ein hohes Gefährdungspotenzial für Schimmel aufweist, nicht geeignet ist und als zweiter bauphysikalischer Faktor zu den festgestellten Schimmelschäden führt. Auch wenn das Gefährdungspotenzial für Schimmel nach den Feststellungen des Sachverständigen mit der Bauweise des Gebäudes zusammenhängt, die nach den Feststellungen des Sachverständigen zur Zeit des Baujahres üblich war und den damaligen Regeln der Technik entsprach, hat der Mieter grundsätzlich ein Recht auf eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnung (vgl. BayObLG NZM 1999,899). Damit hat der Vermieter die Wohnung in Hinblick auf Art. 2 GG auch nach den aktuellen Grenzwerten von gesundheitsschädigenden Einwirkungen freizuhalten (vgl. BayObLG NZM 1999,899). Würde das streitgegenständliche Mietobjekt kein altersbedingt hohes Gefährdungspotenzial für Schimmel aufweisen, dann wäre die Verwendung der Vinyl-Tapete auch nicht ursächlich für den festgestellten Schimmel. Im Übrigen geht es zu Lasten des Vermieters, wenn die Ursache des Schimmels nicht aufzuklären ist (s.o.).

Angesichts des Umfangs des Schimmelbefalls die beklagtenseits vorgenommene Minderung nicht zu beanstanden, sodass kein Mietrückstand besteht. Der Höhe der vorgenommenen Minderungsquote von 15 % bzw. 20 % steht insbesondere nicht entgegen, dass der Sachverständige zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der Schimmel lediglich in Kategorie 1 einzuordnen sei. Der Sachverständige kommt nämlich auch zu dem Ergebnis, dass sich bei einem aktiven Befall die Mikroorganismen-Population schnell ändern könne und unerwartet krankheitserregende Schimmelpilzarten auftreten können. Dem schließt sich das Gericht nach eigener Prüfung an.

II. 30

Den Klägern steht gegenüber dem Beklagten auch kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung zu, da das Mietverhältnis ungekündigt fortbesteht. Sowohl die Kündigungserklärung vom 16.9.2013 als auch die im laufenden Verfahren ausgesprochenen Kündigungserklärung mit Schriftsatz vom 6.1.2014 haben nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt, da ein Kündigungsgrund nicht vorliegt.

Der Vermieter ist gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Ziffer 3 Buchst. b BGB zur Kündigung berechtigt, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Für den Zeitraum von Januar 2013 bis einschließlich Oktober 2013 bestand kein Mietrückstand. (s.o.). Auch für den Zeitraum von November 2013 bis einschließlich Januar 2014 war die Miete infolge des Schimmelbefalls der Wohnung gemäß § 536 BGB aus den vorstehenden Gründen gemindert.

III. 34

35

Den Klägern steht kein Anspruch auf Zahlung von Rechtsanwaltsgebühren zu. Diese teilen als Nebenforderung das Schicksal der Hauptforderung.

IV. 36

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Absatz 1 Satz 1 ZPO. 37

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 ZPO. 38

V. 39

Streitwert: 40

bis zum 17.1.2014: 3.192,37 € (Antrag 1: 12 x 216,67 €; Antrag 2: 592,33 €) 41

danach: 3.191,83 € (12 x 216,67 € + 591,79 €) 42

Rechtsbehelfsbelehrung: 43

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 44

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 45

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 46

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 47

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 48

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 49

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 50