
Datum: 20.01.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 315/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0120.211C315.14.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, den im Badezimmer der im Erdgeschoss rechts des Hauses G.-straße 00 in 00000 Köln gelegenen Wohnung vorhandenen Schwarzsimmel im Wandbereich durch geeignete bauliche Maßnahmen zu beseitigen.
.
2. Es wird festgestellt, dass die Kläger ab Dezember 2013 zur Minderung der Miete wegen der vorbezeichneten Mängel in Höhe von 10 %, ausgehend von der Bruttomiete, berechtigt sind.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.200,- € abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 1.200,- € leisten.

Tatbestand:

- | | |
|--|---|
| Die Kläger machen gegenüber der Beklagten die Beseitigung von Schimmelschäden geltend. | 1 |
| Zwischen der Beklagten als Vermieterin sowie den Klägern als Mieter besteht seit dem 1.8.1984 ein Mietvertrag über die im Erdgeschoss rechts des Hauses G.-straße 00 in 00000 Köln gelegene Wohnung. Die monatlich geschuldete Bruttomiete belief sich zuletzt auf 474,41 €. Das Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung war mit einer Badewanne ausgestattet. Über eine separate Dusche verfügte es nicht. Bei Mietbeginn war an dem Einlauf der Badewanne ein ca. 1 m langer Duschschlauch vorhanden. Dieser Duschschlauch wurde durch die Beklagten durch einen längeren Duschschlauch ausgetauscht und mit einem | 2 |
| | 3 |

Duschkopf versehen. Darüber hinaus brachten die Beklagten oberhalb der Badewanne eine Halterung für den Duschkopf sowie einen Duschvorhang an. Die Wände sind im Badewannenbereich zwischen dem unteren Ende der angebrachten Duschhalterung bis zur Badewanne verflies, im oberen Bereich tapeziert. Zur Veranschaulichung wird auf die als Anlage B 1 zum Schriftsatz der Beklagten vom 6.10.2014 zur Akte gereichten Lichtbilder, Bl. 52 f. GA, Bezug genommen. Die Kläger nutzten die Badewanne auch zum Duschen im Stehen. Das innenliegende Badezimmer verfügte über eine sog. Kölner Lüftung; im Übrigen bestand keine Lüftungsmöglichkeit.

Bereits im Jahre 2011 kam es zwischen den Parteien zu einem Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Köln mit umgekehrtem Rubrum zum Aktenzeichen 224 C 91/11. Gegenstand dieses Verfahrens war u.a. eine Schwarzsimmelbildung im Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung. Der Schimmelschaden im Badezimmer wurde seitens der hiesigen Beklagten beseitigt, indem die damals vorhandene Raufasertapete entfernt, die betroffenen Flächen beigeputzt und flächenbündig gespachtelt, mit Keim-Mycal-Ex vorbehandelt und sodann erneut mit Raufaser verklebt und mit einer fungizid eingestellten Farbe deckend neu weiß gestrichen wurden.

Zwischenzeitlich kam es im tapezierten Wandbereich oberhalb der Badewanne erneut zu einer Schimmelbildung. Diese wurde seitens der Kläger gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 8.4.2013 schriftlich angezeigt. Ferner forderten die Kläger die Beklagte zur Mängelbeseitigung auf, die seitens der Beklagten mit Schreiben vom 28.10.2013 abgelehnt wurde. Sodann wurde die Beklagte erneut unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung aufgefordert und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs die Erhebung einer Mängelbeseitigungsklage angedroht. Hierauf reagierte die Beklagte nicht. Wegen der Art und des Ausmaßes des unstreitig im Badezimmer vorhandenen Schimmels wird auf die als Anlage B 1 zum Schriftsatz der Beklagten vom 6.10.2014 zur Akte gereichten Lichtbilder, Bl. 52 f. GA, Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, die Schimmelschäden seien nicht auf falsches Nutzerverhalten zurückzuführen.

Die Kläger behaupten, sie hätten die Duschkopfhalterung bereits Ende der 80er Jahre angebracht. Ferner behaupten sie, schon seit Beginn des Mietverhältnisses im Stehen zu duschen.

Die Kläger behaupten, für die Beseitigung des Schimmels fielen Kosten i.H.v. 975,80 € an.

Die Kläger sind der Ansicht, aufgrund der vorhandenen Schimmelschäden sei eine Minderung von 10 % gerechtfertigt.

Mit ihrer am 28.7.2014 eingereichten und der Beklagten am 16.8.2014 zugestellten Klage haben die Kläger ursprünglich beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den im Badezimmer der im Erdgeschoss rechts des Hauses G.-straße 00 in 00000 Köln gelegenen Wohnung vorhandenen Schwarzsimmel und die Raufasertapete zu beseitigen und sodann die Wände und Decken abzuspachteln, zu schleifen, zu grundieren und mit Silikatfarbe wieder weiß zu streichen sowie festzustellen, dass die Kläger zur Minderung der Miete wegen der vorbezeichneten Mängel in Höhe von 10 %, ausgehend von der Bruttomiete, berechtigt sind.

Nunmehr beantragen die Kläger,

1.

die Beklagte zu verurteilen, den im Badezimmer der im Erdgeschoss rechts des Hauses G.-straße 00 in 00000 Köln gelegenen Wohnung vorhandenen Schwarzsimmel im Wandbereich durch geeignete bauliche Maßnahmen zu beseitigen,	13
2.	14
festzustellen, dass die Kläger ab Dezember 2013 zur Minderung der Miete wegen der vorbezeichneten Mängel in Höhe von 10 %, ausgehend von der Bruttomiete, berechtigt sind.	15
Die Beklagte beantragt,	16
die Klage abzuweisen.	17
Die Beklagte behauptet, die Schimmelschäden seien nicht auf bauliche Mängel des Mietobjekts, sondern auf falsches bzw. nicht angepasstes Nutzerverhalten der Kläger zurückzuführen. Anhand der Lichtbilder sei zu erkennen, dass die Tatsache, dass die Kläger im Stehen unter Nutzung der von ihnen eingebrachten Installationen (längerer Duschschlauch, Duschkopfhalterung und Duschvorhang) duschen, ursächlich für die Schimmelbildung sei.	18
Die Beklagte ist der Ansicht, die Nutzung der streitgegenständlichen Badewanne zum Duschen stelle eine vertragswidrige Nutzung dar. Soweit von Anfang an ein kurzer Duschschlauch vorhanden gewesen sei, habe dieser lediglich dazu gedient, ein Duschen im Sitzen zu ermöglichen. Das Duschen im Stehen stelle indes eine baulich nicht vorgesehene Nutzung dar. Selbst wenn man ausgehen würde, in dem Duschen im Stehen läge kein vertragswidriger Gebrauch der Kläger, sei hiermit nicht gesagt, dass die Beklagte für die Folgen dieser geänderten Nutzung einzustehen hätte.	19
Die Beklagte ist der Ansicht, die Kläger seien gehalten gewesen, die betroffenen Bereich, nämlich die Wandfläche oberhalb des Fliesenspiegels der Badewanne gegen die durch die geänderten Verhältnisse neu entstandenen Belastungen hinreichend zu schützen, z.B. durch Abdeckung der Wandflächen mit feuchtigkeitsbeständigen Materialien während der einzelnen Duschvorgänge bzw. durch Abtrocknung der betroffenen Wandflächen mit trockenen Tüchern nach jedem Duschvorgang.	20
Die Beklagte bestreitet, dass für die Beseitigung des Schimmels Kosten i.H.v. 975,80 € anfielen.	21
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Akte 224 C 91/11, Amtsgericht Köln, Bezug genommen.	22
<u>Entscheidungsgründe:</u>	23
Die Klage ist begründet.	24
Den Klägern steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Beseitigung der im Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung vorhandenen Schimmelschäden zu.	25
Unstreitig befindet sich im Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung ein Schimmelschaden in einem Umfang, wie er aus den zur Akte gereichten Lichtbildern, Anlage B 1 zum Schriftsatz der Beklagten (Bl. 52 f. GA), hervorgeht. Schimmel und Feuchtigkeitsschäden stellen grundsätzlich auch einen Mangel der Mietsache, zu deren	26

Beseitigung der Vermieter verpflichtet ist, wenn nicht der Mieter die Ursache für den Schimmel gesetzt hat.

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). 27

Zugunsten der Beklagten kann - in Übereinstimmung mit den damaligen Feststellungen des Sachverständigen in dem Verfahren 224 C 91/11, Amtsgericht Köln - als wahr unterstellt werden, dass der Schimmelschaden nicht bauseits bedingt ist. Aber auch falsches Lüftungsverhalten kann nach den gerichtsbekannten Feststellungen in dem Vorverfahren nicht Ursache der Schimmelschäden sein. Die Belüftung des Badezimmers erfolgt unstreitig über eine „Kölner Lüftung“; weitere Lüftungsmöglichkeiten stehen den Klägern nicht zur Verfügung. Bei einer Belüftung über eine „Kölner Lüftung“ erfolgt diese ohne Zutun des Mieters, d.h. dieser hat auf die Belüftung gar keinen Einfluss (so auch Landgericht Köln, Urteil vom 5.10.2012, Az.: 10 S 135/11). Für das Vorhandensein eines falschen Heizverhaltens der Kläger bestehen nicht die geringsten Anhaltspunkte. Hiervon geht die Beklagte auch nicht ernsthaft aus. So führt die Beklagte auf Seite 3 der Klageerwiderung selbst aus, dass tatsächlich kausal für die streitgegenständliche Schimmelbildung der Umstand sei, dass die Kläger die Badewanne nicht nur sitzend, sondern auch zum Duschen im Stehen nutzen. 28

Vielmehr kann in Anbetracht der zur Akte gereichten Lichtbilder, die das Schadensbild unstreitig darstellen, zugunsten der Beklagten als wahr unterstellt werden, dass die vorhandenen Schimmelschäden darauf zurückzuführen sind, dass beim Duschen der Beklagten (im Stehen) Spritzwasser gegen die nicht verfliesen, sondern lediglich tapezierten Wandflächen oberhalb des Fliesenspiegels der Badewanne gelangt. 29

Die Nutzung einer Badewanne zum Duschen - und zwar auch zum Duschen im Stehen - stellt indes eine übliche und damit vertragsgemäße Nutzung dar (vgl. Landgericht Köln, Urteil vom 5.10.2012, Az.: 10 S 135/11). Daher kann dahin stehen, ob die Kläger die Duschkopfhalterung bereits Ende der 80er Jahre angebracht haben bzw. schon seit Mietvertragsbeginn im Stehen duschen. Auch im Jahre 1984 war die Nutzung einer Badewanne zum Duschen üblich (Landgericht Köln, Urteil vom 5.10.2012, Az.: 10 S 135/11). 30

Wenn die Nutzung einer Badewanne zum Duschen im Stehen indes üblich ist und keine vertragswidrige Nutzung darstellt, dann muss der Vermieter dafür Sorge tragen und notfalls die notwendigen Maßnahmen ergreifen, damit bei einer üblichen und vertragsgemäßen Nutzung keine Mängel entstehen. Entstehen bei einer vertragsgemäßen Nutzung gleichwohl Mängel, dann schuldet der Vermieter deren Beseitigung. Vorliegend hat die Beklagte im Anschluss an das Vorverfahren den damaligen Schimmelschaden im Badezimmer dadurch beseitigt, indem sie die damals vorhandene Raufasertapete entfernt, die betroffenen Flächen beigeputzt und flächenbündig gespachtelt, mit Keim-Mycal-Ex vorbehandelt und sodann erneut mit Raufaser verklebt und mit einer fungizid eingestellten Farbe deckend neu weiß gestrichen hat. Diese Maßnahmen waren erkennbar nicht geeignet, den Eintritt von Schimmel bei einer vertragsgemäßen Nutzung der Badewanne zum Duschen zu verhindern. Ansonsten wäre der Schimmelschaden, wie er sich auf den zur Akte gereichten Lichtbildern darstellt, nicht entstanden. Vielmehr hätte die Beklagte den betroffenen Bereich verfliesen bzw. mit 31

einer wasserabweisenden Tapete tapezieren müssen.

Aufgrund der bestehenden Mängel der Mietsache war auch auszusprechen, dass die Kläger ab Dezember 2013 zu einer Minderung der Miete in Höhe von 10 % berechtigt sind. Die Beklagte hatte bereits mit Schreiben vom 28.10.2013 die Beseitigung der seitens der Kläger angezeigten Mängel abgelehnt. Eine Minderung i.H.v. 10 % der Bruttomiete ist angemessen. Hierbei ist sowohl das Ausmaß des Schimmels, wie es sich auf den zur Akte gereichten Lichtbildern darstellt, als auch der Umstand zu berücksichtigen, dass das Badezimmer ein Raum ist, der der täglichen Nutzung unterliegt.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Selbst wenn man die seitens der Kläger im Termin vorgenommene Beschränkung des Klageantrags zu 1) als teilweise Klagerücknahme auslegen würde, würde der ursprüngliche Antrag jedenfalls eine nur geringfügige Zuvielforderung darstellen, durch die keine höheren Kosten veranlasst wurden.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 11, 711 S. 1 ZPO.

Streitwert: 1.138,56 €

Antrag zu 1: 569,28 € (12 x 47,44 €; vgl. Herget in: Zöller, ZPO, 30. Aufl., § 3 Rn 16 „Mietstreitigkeiten“; LG Berlin, Beschluss vom 25.10.2007, Az.: 62 T 118/07 - abzurufen über juris)

Antrag zu 2: 569,28 € (12 x 47,44 €; vgl. KG MDR 2012, 1085 - abzurufen über juris)

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

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

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.

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

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.

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

Am 20.02.2015 erging folgender Berichtigungsbeschluss:

wird gemäß § 320 ZPO der Tatbestand des Urteils vom 20.01.2015 dahingehend berichtigt, dass	48
a) auf Seite 2 in Absatz 2 die Sätze 6 und 7 durch folgende Sätze ersetzt werden:	49
Dieser Duschschlauch wurde durch die Kläger durch einen längeren Duschschlauch ausgetauscht und mit einem Duschkopf versehen. Darüber hinaus brachten die Kläger oberhalb der Badewanne eine Halterung für den Duschkopf sowie einen Duschvorhang an.	50
b) auf Seite 3 in Absatz 1 nach dem Satz	51
"Das innenliegende Badezimmer verfügte über eine sog. Kölner Lüftung; im Übrigen bestand keine Lüftungsmöglichkeit" folgendes eingefügt wird: Das Badezimmer verfügte insbesondere über kein Fenster.	52
Der weitergehende Antrag auf Berichtigung wird zurückgewiesen, da eine Unrichtigkeit des Tatbestandes nicht vorliegt.	53
	54
Insbesondere haben die Beklagten die Angaben der Kläger in der Klageschrift in Bezug auf die geschuldete Bruttomiete (474,71 €) nicht in Abrede gestellt, so dass der entsprechende Vortrag der Kläger gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als unstreitig anzusehen und diese Bruttomiete im unstreitigen Tatbestand zugrunde zu legen war.	55
Soweit das Gericht auf Seite 4 des Urteils vom 20.1.2015 ausgeführt hat, dass die Klage der Beklagten am 16.8.2014 zugestellt wurde, entspricht dies der Datumsangabe in der entsprechenden Postzustellungsurkunde (vgl. Bl. 29 GA).	56