
Datum: 19.07.2016
Gericht: Landgericht Bochum
Spruchkörper: 11. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-11 S 33/16
ECLI: ECLI:DE:LGB0:2016:0719:I11S33.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Recklinghausen, 12 C 115/15
Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 27.01.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Recklinghausen abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, die Feuchtigkeit einschließlich Schimmelpilzbildung an der Außenwand des Schlafzimmers im Bereich der Fußleiste, im Bereich der Laibungen sowie im Anschlussbereich des Fensters zum Fußboden des Schlafzimmers zu beseitigen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß § 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig und begründet.

1

2

3

4

5

6

Gegen die Bestimmtheit des Klageantrages bestehen keine Bedenken. Die Bereiche in der durch die Kläger angemieteten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses X-straße ## in S, in denen die Beseitigung der Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildungen begehrt wird, sind genau bezeichnet. Eine bestimmte Art der Mangelbeseitigung können die Kläger als Mieter nicht verlangen. Der Klageantrag muss sich vielmehr auf das Ergebnis und nicht die Art und Weise der Reparatur beziehen. Diese ist Sache des Vermieters (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 543, Rn. 30).

Die Berufung ist auch begründet.

7

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Beseitigung der Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung im Schlafzimmer der von den Klägern angemieteten Wohnung gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

8

Unstreitig haben die Parteien am 14.04.2010 einen Mietvertrag über die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Xstraße ## in S abgeschlossen, der gegenwärtig fortbesteht.

9

Es liegt auch ein Mangel der Substanz der Mietsache vor, so dass die Kläger die Instandsetzung der Wohnung in einen vertragsgemäßen Zustand verlangen können (vgl. Palandt-Weidenkaff, BGB, § 535, Rn. 38).

10

Die Feuchtigkeit und die Schimmelerscheinungen im Schlafzimmer der streitgegenständlichen Wohnung stellen einen Mangel dar. Ein Sachmangel i. S. d. § 536 BGB liegt dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten, mithin vereinbarten, Zustand abweicht. Die Abweichung muss die Tauglichkeit zu dem von den Vertragsparteien konkret vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufheben oder mindern (vgl. Palandt-Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 536, Rn. 16).

11

Die Feuchtigkeits-/Schimmelerscheinungen in der streitgegenständlichen Wohnung, die die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch einschränken, weil diese aus optischen Gründen unansehnlich wird und ungünstige Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner nicht auszuschließen sind, auch wenn diese vorliegend nicht positiv festgestellt worden sind, sind unstreitig.

12

Eine Haftung der Beklagten als Vermieterin scheidet auch nicht aus, weil der Schimmel von den Klägern als Mietern selbst zu vertreten ist, weil diese ihr Verhalten nicht in zumutbarem Umfang auf den Zustand der Mietsache eingerichtet haben und dafür gesorgt haben, den Mangel zu vermeiden. Dem Amtsgericht ist zwar darin zu folgen, dass nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. T in seinem Gutachten vom 15.10.2015 bauliche Mängel nicht ursächlich für die Feuchtigkeits-/Schimmelerscheinungen sind. Hierzu hat der Sachverständige nachvollziehbar ausgeführt, dass der einzig in Betracht kommende bauliche Mangel einer großflächigen Wasseranreicherung unterhalb des schwimmenden Estrichs nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht festgestellt werden könne. Vielmehr hat er festgestellt, dass ursächlich für die Feuchtigkeit ist, dass die Schlafzimmertür nachts geschlossen gehalten werde, was grundsätzlich eine nutzerbedingte Ursache darstellt. Dadurch reiche sich die Luft mit zu viel Feuchtigkeit an, so dass sie überfrachtet werde, was zu Kondensatbildung in den streitgegenständlichen Bereichen führe. Dies könne durch Offenhalten der Schlafzimmertür während der Nachtruhe vermeiden werden.

13

Jedoch war das schadensursächliche Wohnverhalten der Kläger in der konkreten Situation nicht vorwerfbar. Dies wäre nur der Fall, wenn die Kläger aufgrund ihres Wohnverhaltens mit der Bildung von Feuchtigkeit und Schimmel rechnen mussten. Insoweit ist auf das übliche und von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartende Lüftungsverhalten abzustellen. Nach Ansicht der Kammer stellt jedoch das Offenhalten der Schlafzimmertür während der Nacht kein übliches und von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartendes Lüftungsverhalten dar. Vielmehr erfolgt die Lüftung in der Regel über die Fenster, was dem durchschnittlichen Mieter auch bekannt ist. Dass in dem vorliegenden Fall in der kalten Jahreszeit – wie der Sachverständige ausgeführt hat – allein eine Lüftung durch das Offenhalten der Schlafzimmertür erfolgen kann, da eine Lüftung vor und nach den Schlafenszeiten über die Fenster nicht ausreichend ist, um eine Überfrachtung der Luft mit Feuchtigkeit zu verhindern, und eine Kippstellung der Fenster während der gesamten Nacht sogar den Pilzbewuchs an den Fensterlaibungen fördern könnte, stellt kein übliches und in den Kenntnisbereich eines durchschnittlichen Mieters fallendes Lüftungsverhalten dar. Es ist auch weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Kläger von diesem ungewöhnlichen erforderlichen Lüftungsverhalten Kenntnis hatten. Es hätte insoweit vielmehr eines konkreten Hinweises der Beklagten zu dem erforderlichen Lüftungsverhalten bedurft, der jedoch nicht erfolgt ist.

Die Kläger können mithin von der Beklagten die Beseitigung der Feuchtigkeit und der Schimmelpilzbildung in dem Schlafzimmer der streitgegenständlichen Wohnung verlangen, wobei der Vermieter entscheiden kann, wie er den geschuldeten Zustand herstellt. 15

III. 16

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. 17

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 18

Die Kammer hat die Revision nicht zugelassen, da die diesbezüglichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind. 19