
Datum: 05.10.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 135/11
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:1005.10S135.11.00

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 06.09.2011 (224 C 91/11) teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, an die Klägerin 1.080,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz aus 120,08 € seit dem 05.11.2010, aus weiteren 120,08 € seit dem 06.12.2010, aus weiteren 120,08 € seit dem 06.01.2011, aus weiteren 120,08 € seit dem 04.02.2011, aus weiteren 120,08 € seit dem 04.03.2011, aus weiteren 120,08 € seit dem 05.04.2011, aus weiteren 120,08 € seit dem 05.05.2011, aus weiteren 120,08 € seit dem 06.06.2011 und aus weiteren 120,08 € seit dem 05.07.2011 Zug um Zug gegen Beseitigung des Schwarzsimmels in dem Badezimmer der Wohnung Nr. N01 im Erdgeschoss rechts des Hauses I.-straße 00 in 00000 Z. zu zahlen.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen tragen die Klägerin zu 90% und die Beklagten zu 10%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

1

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S.1, 542 Abs. 1, 543, 544 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

2

Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache teilweise Erfolg.	3
Zu Recht wendet die Klägerin gegen das erstinstanzliche Urteil ein, dass die Klage in vollem Umfang abgewiesen wurde. Nach den Entscheidungsgründen war jedoch nur eine Mietkürzung in Höhe von 49,44 € monatlich gerechtfertigt, wohingegen in Höhe von 120,08 € monatlich ein Zurückbehaltungsrecht bestand. In Anbetracht dessen war in der den Minderungsbetrag übersteigenden Höhe die Klage nicht abzuweisen, sondern eine Zug um Zug Verurteilung auszusprechen. Es war insoweit auch nicht erforderlich, dass ein Antrag auf Verurteilung Zug um Zug gestellt wurde. Vielmehr reicht es, dass sich aus dem Gesamtvortrag die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechtes ergibt (Palandt/Grüneberg, 71. Aufl., § 274 BGB, Rn. 1, § 322, Rn. 3). Hinsichtlich der Zug um Zug Verurteilung ist festzuhalten, dass sich diese entgegen der Auffassung der Klägerseite auf eine Schadensbeseitigung und nicht auf Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem aktuellen Stand bezieht.	4
Ein weitergehender Anspruch auf Abänderung des Urteils besteht nicht. Insbesondere wurde der Mietvertrag nicht wirksam wegen Zahlungsverzuges gekündigt. Die Beklagten waren vielmehr in dem durch das Amtsgericht zuerkannten Umfang zur Mietminderung beziehungsweise Zurückbehaltung berechtigt. Die Klägerin kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, es handele sich um eine „neue“ bzw. zum Vertragsbeginn nicht vorgesehene und nicht zu erwartende Nutzung des Mietobjektes in der Form des regelmäßigen Duschens in der Badewanne. Es ist gerichtsbekannt, dass es auch im Jahr 1984 bereits üblich war, zu duschen und nicht ausschließlich Vollbäder zu nehmen. Entgegen der Klägeransicht ist das Duschen einer stehenden Person hinter einem Duschvorhang als absolut vertragsgerecht anzusehen. Dies gilt umso mehr, als die Klägerseite selbst einen Duschkopf und nur nicht eine Wandhalterung und einen Vorhang in dem streitgegenständlichen Badezimmer vorrätig hielt. Es ist auch unstreitig geblieben, dass die Duschkopfhalterung bereits Ende der 80er Jahre montiert wurde, so dass kein zeitlicher Zusammenhang mit der Schimmelbildung 2010 erkennbar ist. Dem Sachverständigen Dipl.-Ing. Y. oblagen keine weiter gehenden Erhebungen zum Lüftungsverhalten der Beklagten, da die Belüftung ihres Badezimmers durch den sogenannten „Kölner Abzug“ und damit ohne ihr Zutun erfolgt. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 07.06.2011 auch in überzeugender Weise festgestellt, dass den vorliegenden Kondensatschäden kein falsches Heizverhalten der Beklagten zugrunde liegen kann, da es bei einem innen liegenden Bad schon nicht die notwendigen Temperaturdifferenzen gibt, um durch ein unterdurchschnittliches Heizverhalten das vorgefundene Schadensbild zu verursachen. Vielmehr ist es bei Nutzung eines „Kölner Abzuges“ zur Entlüftung des Bades planmäßig so, dass die feuchtwarme Luft in den oberen Bereich des Bades zieht wohingegen von unten kalte Luft nachströmt. Die Feuchtigkeit entsteht infolge einer raumtypischen Nutzung (vgl. dazu LG Hamburg, Urteil vom 11.07.2000, 316 S 227/99, Rn. 8ff). Die Feuchtigkeitsentwicklung ist nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen nicht vermeidbar, wenn die Badewanne zum Duschen genutzt wird. Das Duschen in Badewannen sah jedoch auch das Landgericht Bochum 1991 als weitgehend üblich an (Urteil vom 08.11.1991, 5 S 100/91), so dass man nicht davon ausgehen kann, 1984 habe es eine vertragswidrige Nutzung dargestellt.	5
Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. ZPO, wobei die Zug um Zug Verurteilung zu berücksichtigen war.	6
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO	7
Streitwert für das Berufungsverfahren: 5.358,60 €	8

