

Amtsgericht Paderborn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 535 Abs. 1 S.2, 536 Abs. 1 BGB

Amtsgericht Paderborn, Urteil vom 23.04.2021; Az.: 55 C 91/18

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien des Rechtsstreits sind seit dem 01.02.2002 durch einen Mietvertrag über die Maisonettewohnung im ersten Obergeschoß (rechts) des Objektes I, verbunden. Die Kläger sind Mieter, die Beklagte Vermieterin der streitgegenständlichen Wohnung.

Die Kläger nahmen die Beklagte zunächst auf Beseitigung sämtlicher Risse und schwarz-gräulicher Verfärbungen an den Innen- und Außenwänden in Anspruch sowie, dafür Sorge zu tragen, dass bei Regen kein Wasser auf den hinter der Balkontür befindlichen Fußbodenbereich in der Wohnung eintritt und festzustellen, dass diese Mängel teilweise zu einer Minderung der Warmmiete um 40% ab September 2017 führe. Weiter begehrt die Kläger die Rückzahlung von Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung sowie Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten.

Im Laufe des Verfahrens wurden die geltend gemachten Forderungen teilweise anerkannt, teilweise zurückgenommen und teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt, so dass die Kläger die Beklagte nunmehr nur noch auf fachgerechte Beseitigung sämtlicher Risse und schwarz-gräulicher Verfärbungen an Innen- und Außenwänden, Feststellung der Minderung der Warmmiete ab September 2017 um 40% und Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten in Anspruch nehmen.

Die Kläger behaupten, in der gesamten Wohnung seien an den Außenwänden Verfärbungen aufgetreten. Zudem sei eine Vielzahl der Einrichtungsgegenstände von einem Grauschleier überzogen. Putzen und

Reineigen bringe nicht viel. Der Belag sei von ölig-schmieriger Konsistenz und widersetze sich herkömmlichen Reinigungsmitteln hartnäckig. Eine von Beklagtenseite in den Jahren 2009 und 2011 bezahlte Renovierung habe leider nur zu einem kurzfristigen Erfolg geführt. Die gesamte Wohnung der Kläger sei ebenfalls von diesen Verfärbungen betroffen. Insbesondere in der unteren Etage träten die Verfärbungen verstärkt auf.

Die Kläger sind der Ansicht, die Verfärbungen in den Räumen rechtfertigten eine Minderung der Warmmiete von 40%, beginnend mit dem Monat September 2017.

Nachdem die Kläger zunächst auch (zusätzlich) beantragten,

die Beklagte zu verurteilen, dafür Sorge zu tragen, dass bei Regen kein Wasser auf den hinter der Balkontür befindlichen Fußbodenbereich in der Maisonettewohnung im ersten Obergeschoss (rechts) des Objektes I, eindringt;

sowie die Beklagte zu verurteilen, den Klägern einen Betrag in Höhe von 268,55 € zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.09.2017 zu zahlen, wurden diese im Laufe des Verfahrens zum Einen übereinstimmend für erledigt erklärt und zum Anderen - hinsichtlich des die Nebenkosten betreffenden Antrages - teilweise anerkannt und im Übrigen der Antrag zurückgenommen.

Nunmehr beantragen die Kläger, die Beklagte zu verurteilen,

- 1.sämtliche Risse und schwarz-gräuliche Verfärbungen an den Innen- und Außenwänden der Maisonettewohnung im ersten Obergeschoss (rechts) des Objektes I, fachgerecht zu beheben;
- 2.festzustellen, dass sich die Miete bezüglich der Maisonettewohnung im ersten Obergeschoss des Mietobjektes I wegen der unter dem Antrag zu 1) aufgeführten Umstände bis zur vollständigen Beseitigung um 40% der Warmmiete mindert;
- 3.die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 6.278,30 € (zu viel gezahlte Miete für den Zeitraum September 2017 bis November 2019) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 4.die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 2.009,06 € (zu viel gezahlte Miete für den Zeitraum Dezember 2019 bis Juli 2020) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 5.die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 753,40 € (zu viel gezahlte Miete für den Zeitraum August 2020 bis Oktober 2020) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 6.die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 251,13 € (zu viel gezahlte Miete für den Monat November 2020)

zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

- 7. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 251,13 € (zu viel gezahlte Miete für den Monat Dezember 2020) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 8. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 251,13 € (zu viel gezahlte Miete für den Monat Januar 2021) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 9. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 251,13 € (zu viel gezahlte Miete für den Monat Februar 2021) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

10. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 251,13 € (zu viel gezahlte Miete für den Monat März 2021) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

11. sowie die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 251,13 € (zu viel gezahlte Miete für den Monat April 2021) zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, etwaige Verfärbungen und Feuchtigkeit an den Außenwänden der Wohnung seien nicht bauseits bedingt. Dieserhalb ist sie der Ansicht, eine Mietminderung sei ebenso nicht gerechtfertigt, wie der mit dem Klageantrag zu 1) geltend gemachte Beseitigungsanspruch.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Einholung von schriftlichen Gutachten der Sachverständigen Frau Dipl.-Ing. L und Herrn Dipl.-Ing. P. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf die schriftlichen Gutachten vom 15.07.2019 (L) und 06.08.2020 (P) verwiesen.

Die Sachverständigen haben zudem in den mündlichen Verhandlungen am 12.11.2019 (L) und 14.10.2020 (P) die von ihnen erstellten Gutachten mündlich erläutert. In der mündlichen Verhandlung vom 12.11.2019 sind die Kläger persönlich angehört worden.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Mängelbeseitigung hinsichtlich behaupteter Risse und schwarz-gräulicher Verfärbungen an den Innen- und Außenwänden der streitgegenständlichen Wohnung, auf Feststellung, dass die Miete seit September 2017 um 40% gemindert ist und auf Zahlung vermeintlich zu viel gezahlter Mieten für den Zeitraum September 2017 bis April 2021.

1. Beseitigungsanspruch

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Beseitigung von Rissen und Verfärbungen an Außen- und Innenwänden gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB, der hier einzig in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage.

Dabei verkennt das Gericht nicht, dass grundsätzlich der Vermieter die Mängelbeseitigung schuldet. Anders liegt der Fall jedoch, wenn der Mieter der streitgegenständlichen Wohnung die Entstehung des Mangels zu vertreten hat. Dies ist hier nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichtes der Fall.

Eine Beeinträchtigung der Mietsache durch die vorhandene Verfärbung der Aussenfassade, welche nach den Ausführungen des Sachverständigen P auf Algenablagerungen beruht bzw. witterungsbedingt ist, ist auch auf den entsprechenden Hinweis des Gerichtes hin weder konkret vorgetragen worden noch sonst ersichtlich.

Hinsichtlich der Verfärbungen in den Innenräumen der streitgegenständlichen Mietsache kommen die Sachverständigen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass eine Schimmelpilzbelastung auszuschließen ist. Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. L hat eine insoweit eindeutige Luftkeimanalyse durchführen lassen. Der Sachverständige Herr Dipl.-Ing. P bestätigt dieses Ergebnis mit dem Hinweis, dies sei mit entsprechender Erfahrung auch augenscheinlich möglich gewesen.

Beide Sachverständige bestätigen auch den in der Wohnung der Kläger aufgetretenen sogenannten Fogging-Effekt. Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. L ging insbesondere in ihrer mündlichen ergänzenden Befragung sehr offen damit um, dass ihr in der Praxis die Erfahrungswerte hinsichtlich dieses Phänomens fehlten. Sie konnte daher lediglich Vermutungen anstellen, was ursächlich für dieses Phänomen sein könnte. Vor dem Hintergrund der Ausführungen der Sachverständigen Frau Dipl.-Ing. L bestand zwischen den Parteien des Rechtsstreits Einvernehmen dahingehend, dass seitens des Gerichtes ein weiterer Sachverständiger, welcher mit der Thematik besser vertraut wäre, mit der weiteren Aufklärung beauftragt werden sollte.

Dies erfolgte sodann durch die Verpflichtung des Herrn Dipl.-Ing Pr. Insbesondere dessen sachverständige Feststellungen führten zu der Überzeugung des Gerichtes, dass nicht die Beklagte, sondern die Kläger die Entstehung des Fogging-Phänomens zu vertreten haben.

Der Sachverständige schildert in seinem Gutachten gut verständlich und nachvollziehbar zunächst das Phänomen des Foggings an sich und dessen Entstehung. Vor allem die Besonderheit, dass es sich dabei um keinen schleichenden Prozess handelt, sondern um ein plötzliches Auftreten, schildert er sowohl schriftlich als auch in der mündlichen ergänzenden Befragung sehr anschaulich und verständlich. Der Sachverständige Herr Dipl.-Ing. P hat in der Wohnung der Kläger hohe Mengen an weichmacherhaltigen - foggingaktiven - Substanzen (Phthalate) analytisch nachgewiesen. Nach seinen Feststellungen konnte in sämtlichen Räumen der Wohnung eindeutig Fogging festgestellt werden. Nach seinen vergleichenden Erfahrungen vermochte er dieses auf einer Skala von 0 (kein Fogging) bis 10 (extremes Fogging) im vorliegenden Fall bei 3 bis 4 einzuordnen. Er bezeichnete es als deutlich aber nicht besonders stark ausgeprägt. Neben den Phthalaten, bei denen es sich um Weichmacher handelt, die aus Kunststoffmöbeln und Ausstattungsgegenständen entgasen, konnte der Sachverständige auch stark erhöhte Werte für Fettalkohole, Fettsäuren und Fettsäureester nachweisen. Diese Stoffe weisen auf Ablagerungen aus Haushaltschemikalien (Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika) hin, so der Sachverständige. Er weist in seinem Gutachten zudem darauf hin, dass sich in der Wohnung der Kläger ein hoher Anteil an Kunststoffoberflächen befindet, dort großflächig Laminat verlegt ist und hauptsächlich aus Kunststoff bestehende Möbel in Küche, Schlaf- und Esszimmer vorhanden sind. Die schwarzen Ablagerungen an den Kunststoffmöbeln selbst seien sichere Zeichen dafür, dass die Möbel dies selbst ausgasen.

Der Sachverständige kann zusammenfassend ausschließen, dass die Baumasse selbst in signifikantem Maße dazu beiträgt, das Fogging-Phänomen auszubilden. Ursächlich seien eindeutig Stoffe aus der Wohnraumausstattung und Lebensweise der Kläger. Auch in der mündlichen Ergänzung erklärte er nochmals eindrücklich ausschließen zu können, dass das Fogging aufgrund des Bauwerks als solches entstanden sein könnte, er habe die Ausdünstungen aus der Baumasse geprüft.

Auf die ausführlichen Ausführungen des Sachverständigen im Gutachten vom 06.08.2020 wird ausdrücklich Bezug genommen.

Angesichts der Ausführungen insbesondere des Sachverständigen P ist das Gericht davon überzeugt, dass die Kläger die Entstehung des Fogging-Phänomens selbst zu vertreten haben.

Demnach ist eine Verantwortlichkeit der Beklagten als Vermieterin für das aufgetretene Fogging-Phänomen nicht gegeben. Das Gericht erlaubt sich auch den Hinweis, dass eine zielführende Beseitigung durch die Beklagte gar nicht möglich wäre. Nach den Ausführungen des Sachverständigen P wären

nicht nur die Wandputzflächen und die darunter befindlichen Gipskartonplatten zu entfernen, alle geeigneten Oberflächen und betroffene Textilien wie Gardinen und Vorhänge zu reinigen. Vielmehr wäre auch die Wohnungsmöblierung zu verändern, da die „Ausstattung mit Foggingsubstanzen emittierenden Möbeln im vorliegenden Fall einen Hauptbeitrag zum Fogging leistet“ (S. 20 des Gutachtens des SV P vom 06.08.2020).

Angesichts der Einholung zweier Sachverständigen-Gutachten und die jeweilige anschließende mündliche Ergänzung durch die Sachverständigen in den jeweiligen mündlichen Verhandlungen, anlässlich derer ausreichend Gelegenheit zur weiteren Befragung bestand, war die Beauftragung weiterer Sachverständiger nicht angezeigt.

2. Feststellungsantrag

Die Feststellungsklage der Kläger ist bereits unzulässig. Es fehlt insoweit am erforderlichen Feststellungsinteresse. Die dem Feststellungsantrag zugrundeliegenden Zeiträume werden gleichzeitig im Wege der Leistungsklage geltend gemacht. Ein entsprechender Hinweis gemäß § 139 ZPO ist seitens des Gerichtes bereits mit Beschluss vom 06.11.2020 erfolgt.

3. Rückzahlung vermeintlich zu viel gezahlter Mieten

Ein Anspruch auf Rückzahlung von 40% der Warmmiete für den Zeitraum von September 2017 bis April 2021 steht den Klägern ebenfalls nicht zu. Es fehlt insoweit an der Befreiung von der Entrichtung der Miete in dieser Höhe, § 536 Absatz 1 BGB. Durch die eingeholten Sachverständigen-Gutachten ist zur Überzeugung des Gerichtes bewiesen, dass die Ursache für die vorhandenen Mängel der Mietsache Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die obigen Ausführungen unter Ziffer 1) verwiesen.

II.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Absatz 2 Nr. 1 ZPO. Soweit hinsichtlich der Beseitigung der Mängel an der Balkontür der Wohnung die Sache übereinstimmend für erledigt erklärt wurde und hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung seitens der Beklagten ein Betrag in Höhe von 135,00 € anerkannt wurde, handelt es sich hierbei lediglich um 6,8% des Gesamtstreitwertes. Die Zuvielforderung ist daher verhältnismäßig geringfügig und die Kosten waren gemäß § 92 Absatz 2 Nummer 1 ZPO den Klägern insgesamt aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

III.

Der Streitwert wird bis zum 23.04.2021 auf 38.818,27 € und ab dem 24.04.2021 auf 36.049,72 € festgesetzt.

Der Streitwert setzt sich wie folgt zusammen:

Antrag zu 1) (Beseitigung Verfärbungen und Risse an Innen- und Außenwänden) 25.000,00 €

ehem. Antrag „Wasser auf der Innenseite der Balkontür“ (übereinstimmend für erledigt erklärt in mündlicher Verhandlung am 23.04.2021)

2.500,00 € Antrag zu 2) (Feststellungsantrag) kein eigener Wert ehem. Antrag „Nebenkostenabrechnung“ (teilweise anerkannt und im Übrigen zurückgenommen in mündlicher Verhandlung am 23.04.2021) 268,55 € Anträge zu 3) bis 11) (Rückzahlungen in Höhe von 251,13 € pro Monat)

...44 Monate à 251,13 € 11.049,72 €.