

# **Amtsgericht Paderborn**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 535, 536 BGB

- 1. Ohne Beschaffenheitsangaben oder Zusicherungen im Mietvertrag ist eine Altbauwohnung im EG (hier: von 1926) nicht mangelhaft i.S.d. § 536 BGB, wenn die Wände im Sockelbereich und z.T. bis zur Höhe von ca. 1 m feucht sind, sich jedoch kein Schwarzsimmel bildet, sondern nur Salzausblühungen auftreten.**
- 2. Der Vermieter kann das Entfernen von Waschmaschine und Trockner aus der Mietwohnung nicht verlangen; allenfalls kann er eine fachgerechte Installation fordern.**

AG Paderborn, Urteil vom 30.09.2022, Az.: 51 C 90/21

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 177,04 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 78,21 EUR seit dem

05.09.2021 und aus 98,83 EUR seit dem 05.05.2022 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 97%, der Beklagte zu 3%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um Feuchtigkeitserscheinungen in einer Mietwohnung.

Die Parteien sind seit dem 01.11.2019 durch Mietvertrag vom 03.09.2019 (Anl. K2, Bl. 56-74 d.A.), auf den Bezug genommen wird, über die Erdgeschosswohnung des Hauses X in Q miteinander verbunden. Die Klägerin ist Mieterin des Beklagten.

Das Mietobjekt wurde ca. 1926 errichtet. Der Keller des Hauses, auch der zur Wohnung gehörende Kellerraum, ist feucht. Ebenfalls besteht Feuchtigkeit in Teilen der Wände der Mietwohnung, wobei Ursache, Umfang und Folgen im Streit stehen.

Im Mietobjekt steht ein Raum zum Anschluss von Waschmaschine und Trockner im Keller zur Nutzung durch alle Mieter zur Verfügung. Die Klägerin betreibt Waschmaschine und Trockner in der Wohnung.

§ 18 des Mietvertrages vom 03.09.2019 bestimmt:

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist, abgesehen von Säuglings- und Kleinwäsche, nicht gestattet. Dies gilt nicht, wenn geeignete Haushaltswaschmaschinen und Trockner sachgemäß installiert werden, was dem Vermieter auf Verlangen durch einen Handwerker nachweis zu belegen ist. Vor dem Aufstellen solcher Maschinen ist der Vermieter schriftlich zu informieren.

Im Monat September 2021 zahlte die Klägerin einen Betrag von 78,21 EUR und im Monat Mai 2022 einen Betrag von 98,83 EUR auf die Miete nicht.

Die Klägerin sieht in der Feuchtigkeit in der Wohnung und im Keller einen Mietmangel, der sie zur Mietminderung berechtigt. Der Beklagte habe, trotz unverzüglicher Anzeige, keine ausreichenden Maßnahmen ergriffen, um die Feuchtigkeit im Mauerwerk und die zu Grunde liegende Ursache zu beheben. Ihr Lüftungsverhalten sei ordnungsgemäß.

Sie beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, die feuchten Wände im Schlafzimmer sowie im Flur sowie im dazugehörigen Kellerraum der Erdgeschosswohnung "X, Q", deren Eingang in der Kurve zur Straße "B" liegt, in Stand zu setzen, so dass keine Feuchtigkeit mehr besteht.

Nach Erweiterung der Klage beantragt sie ferner,

2. festzustellen, dass die Warmmiete wegen der feuchten Wände im Schlafzimmer (Außenwand zur Terrasse hin) sowie im Flur (Außenwand des Flurs. links von der Haustür zur Terrasse hin) und im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung "X, Q", deren Eingang in der Kurve zur Straße "B" liegt, um 50% gemindert ist.

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, ein Mangel der Mietsache liege nicht vor. In der Wohnung bestehe kein Schimmel. Das Haus entspreche dem Baustandard von 1924. Das Lüftverhalten der Klägerin sei zumindest mitursächlich für die Feuchtigkeitserscheinungen. Ferner sei eine Beseitigung der bauseitigen Ursache, soweit eine solche bestehe, jedenfalls unverhältnismäßig. Die Klägerin trage außerdem mit dem Betrieb von Waschmaschine und Trockner in der Wohnung zur Feuchtigkeit darin bei. Zudem sei die Klägerin einen Betrag von 78,21 EUR als Betriebskosten für Allgemiestrom sowie 98,83 EUR Miete schuldig. Der Allgemiestrom sei umlagefähig, u.a. werde der Kellerraum der Klägerin sowie Gemeinflächen, Heizung pp. mit Strom versorgt. Hingegen werde das Nebengebäude, in welchem sich ein Fahrradkeller, der auch der Klägerin zur Verfügung stehe, befinde, separat abgerechnet.

Widerklagend beantragt der Beklagte,

1. die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten 177,04 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 78,21 EUR seit dem 05.09.2021 und aus 98,83 EUR seit dem 05.05.2022 zu zahlen;
2. die Waschmaschine und den Trockner aus der Küche in der Mietwohnung im Erdgeschoss des Hauses X in Q zu entfernen.

Die Klägerin beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Sie sieht sich mietvertraglich zum Betrieb von Waschmaschine und Trockner in der

Wohnung berechtigt. Soweit sie einen Betrag von 98,83 EUR auf die Miete im Monat Mai 2022 nicht bezahlt habe, sei die Miete gemindert. Soweit sie im Monat September 2021 einen Betrag von 78,21 EUR nicht gezahlt habe, handle es sich um einen Betrag für Allgemestrom, der in der Nebenkostenabrechnung 2020 auf sie umgelegt worden sei, jedoch nicht umlagefähig sei. Diesen habe sie von der Miete abgezogen. Sie werde darüber an Kosten für Räume beteiligt, die ihr gar nicht zur Verfügung stünden, etwa einen Fahrradkeller im Nebengebäude.

Das Gericht hat die Parteien angehört und Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. C sowie durch mündliche Anhörung des Sachverständigen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Sachverständigengutachten sowie auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung (Bl. 319-329 d.A.) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klage ist unbegründet. Weder hat die Klägerin gemäß § 536 Abs. 1 BGB Anspruch auf Beseitigung von Feuchtigkeitserscheinungen im Kellerraum und in der Wohnung, noch ist aufgrund dessen die Miete gemindert.

1.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum ist mangelfrei.

Ein Mietmangel i.S.d. § 536 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Haben die Parteien besondere Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen, so liegt ein Mietmangel nicht vor, wenn der vorgefundene Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen im Einklang steht (BGH, NJW 2019, 507, beck-online).

Letzteres ist der Fall.

Besondere Vereinbarungen über die Beschaffenheit der Wohnung sind - abgesehen davon, dass diese als vollständig renoviert vermietet worden ist, was aber nicht mit "modernisiert" oder "saniert" gleichzusetzen ist sondern lediglich das Tapezieren/Streichen der Wände und Decken bezeichnet - nicht getroffen worden, sodass der Mindeststandard einer nicht modernisierten Altbauwohnung in einem ca.

1926 errichteten Haus geschuldet ist.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die nach den Feststellungen des Sachverständigen im Keller des Mietobjekts auftretenden sehr hohen Feuchtwerte bauzeit- und bauarttypisch sind. Der Sachverständige führt nachvollziehbar und widerspruchsfrei aus, dass zeittypische Bodenplatten nicht wasserdicht seien, z.T. sogar eine kapillare Saugfähigkeit hätten. Ferner sei davon auszugehen, dass weder bei den Außen- noch bei den Innenwänden Horizontalsperren gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut seien. Diese seien erst ab ca. 1930 ausgeführt worden. Die erste Richtlinie zur Abdichtung von Bauwerken sei die "Vorläufige Anweisung für Abdichtungen von Ingenieurbauwerken" aus dem Jahre 1931.

Die DIN 4031 aus dem Jahre 1932 sei die erste Abdichtungsnorm des DIN. Zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung Mitte der 1920er Jahre hätten somit keine verbindlichen Abdichtungsvorschriften vorgelegen. Vertikalabdichtungen würden seit ca. 1900 eingebaut. Dabei handle es sich jedoch lediglich um dünne Teer/Pech-Anstriche. Schimmel sei im Kellerraum nicht feststellbar.

Kellerräume von Altbauten wiesen sehr häufig hohe Feuchtwerte auf, was wegen der damals niedrigen Anforderungen keine große Bedeutung gehabt habe. Kellerräume seien früher zum Lagern von z.B. Lebensmitteln oder Kohle vorgesehen gewesen, keinesfalls zur Aufbewahrung feuchteempfindlicher Gegenstände.

Diesen nachvollziehbaren und auch von den Parteien nicht ernsthaft angegriffenen Feststellungen des Sachverständigen schließt sich das Gericht nach eigener Prüfung im Rahmen seiner Möglichkeiten an.

2.

Die Wohnung selbst ist ebenfalls mangelfrei.

Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, die Außenwände der Erdgeschosswohnung an der Ostseite des Gebäudes seien im erdberührten Sockelbereich sehr feucht. Sie nähmen nach oben hin ab und erreichten ab ungefähr 1,00 m Höhe über dem Fußboden normal trockene Werte. Im Schlafzimmer seien auch an einem Innenwandbereich am Sockel hohe Feuchtwerte feststellbar, die jedoch bereits ab ca. 30 cm Höhe normal übliche Werte zeigten. Ein Schimmelbefall innerhalb der Wohnung sei nicht feststellbar. Zwei auf Wunsch der Klägerin entnommene Proben unterhalb des Schlafzimmers hätten keine bzw. eine einer natürlichen mikrobiellen Hintergrundbelastung entsprechende Schimmelsporenkonzentration ergeben. Bei den von der Klägerin vermuteten Schimmelstellen handle es sich um Salzausblühungen, beide Proben enthielten sehr viel kristalline Partikel.

Ursache hierfür sei aus dem Kellergeschoss in das Erdgeschossmauerwerk eindringende Feuchtigkeit, weil bauzeittypische Gebäude keine Horizontalabdichtungen und in aller Regel keine ausreichende Abdichtung aufwiesen. Verstärkend komme hinzu, dass das Gelände ein Gefälle in Richtung des Gebäudes aufweise und aus der Grundwasserstand voraussichtlich relativ hoch sei.

Das Pflaster der angrenzenden Terrasse habe zwar ein leichtes Gefälle im Anschlussbereich an das Gebäude, doch darunter befinde sich nach Angaben des Beklagten eine Betonbodenplatte, durch die das anfallende Niederschlagswasser nicht im Boden versickern könne. Unter Umständen werde über diese Platte Oberflächenwasser sogar direkt an die Gebäudeaußenwand geführt. Durch die bauzeitbedingt ungenügende Vertikalabdichtung ergebe sich so eine hohe Feuchtelast im erdberührten Bereich der Gebäudeostseite. Durch im Keller angebrachten Opferputz habe dies nicht behoben werden können.

Die Ausführung des Wohnungseingangs trage vermutlich ebenfalls zur besonders hohen Feuchtebelastung des Sockelbereichs bei, da hier eine annähernd bodengleiche Schwelle ohne Gefälle erstellt worden sei, durch die dort anfallendes Niederschlagswasser nahezu ungehindert eindringend könne.

Die Abdichtung des Gebäudes entspreche den üblichen Ausführungen zur Zeit der Gebäudeerstellung.

Hingegen sei das Lüftverhalten der Klägerin nicht ursächlich für die Feuchtigkeit in den Wänden. Es sei ausgeschlossen, dass die Feuchtigkeit in den Wänden von Feuchte aus

den Räumen komme. Die Wände seien durchfeuchtet. Salzablagerungen könnten nur entstehen, wenn die Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk komme. Wenn die Klägerin nicht regelmäßig lüften würde, so sei Schimmel an den Hauptwärmeverbindungen, das seien die Ecken der Außenwände, zu erwarten. Zwar stünden die Fensterbänke voll, sodass die Fenster wahrscheinlich nicht geöffnet würden, jedoch zeigten die vor Ort gemessenen Luftfeuchtigkeitswerte von ca. 40% bei Umrechnung auf 20° C in allen Räumen, dass regelmäßig gelüftet werde. Vermutlich geschehe dies über die Haustür, was zwar ungewöhnlich, aber offenbar gleich effektiv sei.

Auch diesen nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen schließt sich das Gericht nach eigener Würdigung im Rahmen seiner Möglichkeiten an.

Nach den oben skizzierten Maßstäben ist ein Mietmangel hierin nicht zu sehen. Zwar führt der Sachverständige aus, Wände mit derart hohen Feuchtwerten, die innenseitig Salzausblühungen aufwies, seien im Mietwohnungsbereich nicht hinnehmbar. Aus fachlicher Sicht seien zum bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung trockene Wände erforderlich.

Dem ist nicht zu folgen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Feuchtigkeit an sich die Benutzbarkeit der Wohnung einschränkt. Die Tatsache, dass kein Schimmel vorhanden ist, belegt nach den oben skizzierten Feststellungen des Sachverständigen, dass die aus der Feuchtigkeit folgende Gefahr einer Schimmelbildung durch Lüftverhalten in den Griff zu bekommen ist. Dass das gegenwärtig von der Klägerin praktizierte und offensichtlich ausreichende Lüftverhalten der Klägerin ihr nicht zumutbar wäre, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Dass der Wandputz an den feuchten Stellen teilweise zerbröselt, mindert die Tauglichkeit der Wohnung allenfalls unerheblich i.S.d. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB und bleibt daher außer Betracht.

Der Sachverständige hat ausgeführt, dass die Gefahr eines weiteren Aufstiegs der Feuchtigkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestehe. Der Kapillarsog ende irgendwann, und das sei die Höhe, die die Feuchtigkeit jetzt erreicht habe. Solange man nichts verändere, etwa durch eine Verkleidung der Wände, ändere sich auch an der Höhe der Feuchtigkeit nichts. Dass aber in einer Höhe bis zu 1 m bzw. 30 cm der Putz teilweise zerbröselt, beeinträchtigt die Tauglichkeit der Wohnung kaum. Zerbröselnder Putz kann etwa das Aufhängen oder Anschrauben von Möbeln, Bildern pp. beeinträchtigen. Entsprechende Verrichtungen werden aber üblicherweise in einer Höhe deutlich über 1,00 m vorgenommen. Dass es sich hier anders verhielte, ist nicht ersichtlich.

II.

Die zulässige Widerklage ist im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet, im Übrigen unbegründet.

1.

Der Beklagte hat gegen die Klägerin Anspruch auf Zahlung von 177,04 EUR aus dem streitgegenständlichen Mietvertrag.

Hinsichtlich eines Betrags von 98,83 EUR, um den die Klägerin die Miete im Monat Mai 2022 gemindert hat, ergibt sich der Anspruch daraus, dass die Miete nicht gemindert war, weil ein Mietmangel nicht besteht. Auf die Ausführungen oben II. wird Bezug genommen.

Hinsichtlich eines Betrags von 78,21 EUR ergibt sich der Zahlungsanspruch aus § 556 Abs. 1, Abs. 3 BGB i.V.m. § 4, Ziffer 2.2 Buchstabe a) des Mietvertrages, wonach Allgemeinstrom nach Wohnfläche zu zahlen ist. Nach dem Ergebnis der Parteianhörung ist das Gericht davon überzeugt, dass der Allgemeinstrom lediglich für die Kellerräume und gemeinsam genutzten Flächen des streitbefangenen Mietobjekts, nicht jedoch für Räumlichkeiten im Nebengebäude fällig ist. Insofern hat der Beklagte im Rahmen seiner persönlichen Anhörung nachvollziehbar, detailliert und überzeugend dargelegt, dass für Alt- und Neubau ein besonderer Zähler eingerichtet ist und die Räumlichkeiten im Nebengebäude über diesen abgerechnet werden. Dies ergibt sich auch aus der als Anlage zum Protokoll eingereichten Nebenkostenabrechnung 2021 (Bl. 317 d.A.), auf die Bezug genommen wird und aus der ersichtlich ist, dass die Klägerin an den Allgemeinstromkosten des Neubaus nicht beteiligt ist. Dass diese nicht per beA eingereicht worden ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Einreichung gemäß § 130d ZPO. Die Übergabe von Schriftstücken im Termin ist von der Norm nicht erfasst, weil sie ansonsten zulässiges Prozessverhalten verunmöglichen würde. Sinn und Zweck der Norm ist es nicht, prozessuale Handlungsoptionen zu nehmen (Hettenbach/Müller, NJW 2022, 815 Rn. 17, beck-online).

Aus dem Betrag von 78,21 EUR hat der Beklagte Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1, § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 5 des Mietvertrages in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.09.2021 und aus dem Betrag von 98,83 EUR seit dem 05.05.2022, weil die Klägerin jeweils mit Ablauf des dritten Werktags eines Monats in Verzug geriet.

2.

Der Widerklageantrag zu 2) ist unbegründet. Der Beklagte hat gegen die Klägerin keinen Anspruch auf Entfernung der Waschmaschine und des Trockners aus der Mietwohnung. Die Klägerin hat, dies ist durch E-Mail vom 22.10.2019 belegt, den Beklagten darüber informiert, dass sie Trockner und Waschmaschine in der Wohnung aufstellen werde. Dies entspricht ihrer Verpflichtung aus § 18 des Mietvertrages, wobei das Gericht davon ausgeht, dass eine E-Mail der Verpflichtung zur schriftlichen Information im Hinblick auf die heutzutage Verbreitung elektronischer Kommunikation genügt. Dass der Nachweis einer ordnungsgemäßen Installation nicht erbracht worden wäre, ist nicht vorgetragen; soweit dies der Fall sein mag, müsste der Beklagte zunächst diesen verlangen und kann nicht unmittelbar auf Entfernung der Geräte klagen.

Dass die Geräte der Mietwohnung durch Feuchtigkeitseintrag Schaden, ist nicht ersichtlich. Hinsichtlich der Feuchtigkeitsursachen wird auf oben I. Bezug genommen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.

IV.

Der Streitwert wird auf 6.365,04 EUR festgesetzt (5.988,00 EUR Klage, 377,04 EUR Widerklage).