

Urteil vom 26.08.2011 Amtsgericht Köln, AZ: 221 C 341/10

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, in der Wohnung S. Straße 8, 51145 Köln, Erdgeschoss rechts den Feuchtigkeits- und Schimmelschaden an den Wänden der Abstellkammer, erreichbar über die Küche der Wohnung, nachhaltig und zudem sach- und fachgerecht zu beseitigen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Auf die Widerklage hin werden die Kläger als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin einen Betrag von 606,75 € zu zahlen, Zug um Zug gegen Durchführung der oben bezeichneten Feuchtigkeits- und Schimmelbeseitigungsarbeiten.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen zu 14 Prozent die Kläger als Gesamtschuldner und zu 86 Prozent die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten. Die Kläger können die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Zwischen den Klägern als Mieter und der Beklagten als Vermieter besteht ein genossenschaftsrechtliches Dauernutzungsverhältnis über die Wohnung S. Straße 8, 51145 Köln, Erdgeschoss rechts, bestehend aus drei Zimmern, Küche nebst Abstellkammer, Bad/Dusche, Flur, Balkon, Kellerraum und Dachbodenanteil. Die vereinbarte Gesamtmiete beträgt 503,00 € (351,00 € Grundnutzungsgebühr, 93,00 € Betriebskostenvorauszahlung, 59,00 € Heizkostenvorauszahlung).

Während der Mietzeit bildete sich an den Wänden der Abstellkammer Schimmel und im Badezimmer, dort insbesondere an den Rändern des Badezimmerfensters und den Fugen der Duschkabine, Flecken.

Daraufhin forderten die Kläger die Beklagte im Januar 2010 sowie durch Schreiben des Mietervereins Köln vom 19.02.2010 zur nachhaltigen Beseitigung des Schimmelschadens auf.

Am 26.01.2010 kam es zu einer Besichtigung der Wohnung durch die Beklagte, bei der diese feststellte, dass bei Außentemperaturen unter 0°C der Küchenheizkörper abgeregelt war, dort bei einer relativen Luftfeuchte von 58 % eine Temperatur von 18°C herrschte und im Wohnzimmer bei 62 % relativer Luftfeuchte eine Temperatur von 20°C herrschte, zudem im Badezimmer eine relative Luftfeuchte von 50 % festzustellen war. Zudem stellte die Beklagte fest, dass sich auf allen Fensterscheiben erhebliches Schwitzwasser gebildet hatte, welches die Fensterscheiben hinablief. Nach fünfminütigem Stoßlüften war ein Rückgang der relativen Luftfeuchtigkeit auf 46 % festzustellen. Feuchtigkeitsmessungen ergaben, dass das Mauerwerk in den beanstandeten Bereichen trocken war und sich nur oberflächlich Kondenswasser gebildet hatte. Die Beklagte wies die Kläger darauf hin, dass die vorhandenen Probleme auf falschem Heiz- und Lüftungsverhalten beruhten und forderte die Kläger auf, die Raumluft nicht unter 20°C fallen zu lassen und mehrfach täglich stoßzulüften sowie ebenfalls bei Kochen und Duschen gründlich zu lüften.

Eine Abhilfe seitens der Beklagten geschah in der Folge nicht; die aufgetretenen Schimmelschäden verschlimmerten sich statt dessen. Die Abstellkammer war zu einer Aufbewahrung von Lebensmitteln nicht mehr geeignet, als dass es dort modrig roch und Schimmel in grüner punktartiger Form großflächig ausgebreitet war; der Schimmel im Bad verfärbte sich schwarz und befiel auch die Silikonabdichtungen der Duschkabine; der Schimmel konnte durch Abwischen nicht entfernt werden.

Mit Schreiben vom 13. und 30.04.2010 wurde die Beklagte durch erneute Schreiben des Mietervereins nochmals zur Schimmelbeseitigung aufgefordert.

Die Kläger zahlten, nach entsprechendem Hinweis in einem mietervereinsseitigen Schreiben vom 19.02.2010, am 26.02.2010 nur einen Betrag von 352,10 € an die Beklagte, der daraus folgte, dass die Kläger die Miete für März und rückwirkend für Februar um 15 % minderten. Sodann zahlten sie für die Monate April 2010 bis April 2011 einschließlich jeweils eine um 75,45 € geminderte Miete von 427,55 €.

Mit Schreiben vom 17.09.2010 erklärte die Beklagte unter Begründung auf einzeln aufgeführte behauptete Mietrückstände den Klägern die fristlose Kündigung.

Außerdem erklärte die Beklagte mit Schriftsatz vom 19.10.2010, dem Prozessbevollmächtigten der Kläger zugestellt am 28.10.2010, den Klägern erneut, wiederum unter Begründung mit einzeln aufgeführten behaupteten Mietrückständen, die fristlose Kündigung.

Mit Schriftsätzen vom 23.11.2010 und 07.12.2010 erklärte die Beklagte nochmals, wiederum unter Begründung mit einzeln aufgeführten behaupteten Mietrückständen, die fristlose Kündigung.

Mit Schreiben vom 14.03.2010 erklärte die Beklagte sodann nochmals den Klägern die fristlose Kündigung aufgrund bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener Mietrückstände.

Sodann erklärte die Beklagte mit Schriftsatz vom 08.04.2011, dem Prozessbevollmächtigten der Kläger zugestellt am 19.04.2011, den Klägern letztmals, wiederum unter Begründung mit einzeln aufgeführten behaupteten Mietrückständen, die fristlose Kündigung.

Die Kläger behaupten, der Schimmelbefall sei bauseits bedingt. Die Flecken im Bad hätten schon im Januar 2010 aus Schimmelbefall bestanden. Sie hätten die Wohnung stets ordnungsgemäß beheizt und gelüftet. Die Kläger haben gegenüber etwaigen Restmietansprüchen der Beklagten hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht im Hinblick auf die Schimmelschäden-Beseitigung geltend gemacht. Die Kläger haben mit Klageschrift vom 04.08.2010, bei Gericht eingegangen am 07.08.2010, der Beklagten zugestellt am 06.09.2010, Klage erhoben. Mit Schriftsatz vom 19.10.2010, bei Gericht eingegangen am 21.10.2010, dem Prozessbevollmächtigten der Kläger zugestellt am 28.10.2010, hat die Beklagte Widerklage erhoben und zunächst Räumung und Zahlung eines Betrages von 679,05 € nebst Zinsen und Mahngebühr beantragt. Sodann hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 08.04.2011, bei Gericht eingegangen am 13.2011, dem Prozessbevollmächtigten der Kläger zugestellt am 19.04.2011, ihre Widerklage hinsichtlich des Zahlungsantrages erweitert.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, den Feuchtigkeits- und Schimmelschaden

a) an den Wänden der Abstellkammer, erreichbar über die Küche der Wohnung,

b) zudem an den seitlichen Rändern des Badezimmerfensters,

c) wie auch Silikonabdichtungen der Duschkabine

d) und an Fugen der Fliesen der Duschkabine

der Wohnung S. Straße 8, 51145 Köln, Erdgeschoss rechts, nachhaltig und zudem sach- und fachgerecht zu beseitigen.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt die Beklagte nunmehr, die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Wohnung Nr. 20.014.74 im Erdgeschoss rechts des Hauses S. Straße 8, 51145 Köln, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/Dusche mit WC, Diele/Flur, Balkon, Speisekammer, Kellerraum und Dachbodenanteil zu räumen und geräumt an die Beklagte herauszugeben, die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Beklagte 1.131,75 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 150,90 € seit dem 04.03.2010 und aus je weiteren 75,45 € seit den 08.04.2010, 06.05.2010, 07.06.2010, 06.07.2010, 05.08.2010, 06.09.2010, 06.10.2010, 05.11.2010, 06.12.2010, 07.01.2011, 04.02.2011, 04.03.2011 und 06.04.2011 sowie außergerichtliche Mahnkosten in Höhe von 5,00 € zu zahlen.

Die Kläger beantragen, die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, vorhandener Schimmelbefall sei allein durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Klägers verursacht. Im Januar 2010 seien die Flecken im Bad noch bloße Stockflecken gewesen.

Die Beklagte hatte zunächst behauptet, dass die vereinbarte Gesamtmiete seit September 2010 aufgrund erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen 525,00 € betragen habe.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen und mündlich erläuterten Gutachtens des Sachverständigen B. C. . Diesbezüglich wird auf Bl. 72ff. und 118ff d. A. Bezug genommen.

Bezüglich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und teilweise begründet.

Die Kläger haben einen Anspruch auf Beseitigung von Schimmelschäden im tenorisierten Umfang.

Dieser Anspruch ergibt sich aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB (vgl. zur Anwendbarkeit mietrechtlicher Vorschriften: *Blank* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., 2011, vor § 535, Rn. 129), als dass die Beklagte als Vermieterin die Pflicht hat, das Mietobjekt während der Mietzeit in vertragsgemäßem Zustand zu halten. Der Zustand der Speise-/Abstellkammer, sowie dadurch bedingt auch der Küche, ist aufgrund des unstreitig vorliegenden Schimmelbefalls nicht vertragsgemäß. Die Speisekammer ist zur Lagerung von Lebensmitteln ungeeignet; auch ergibt sich in gewissem Umfang eine Sporenbelastung für die unmittelbar angrenzende Küche und die dort lagernden Lebensmittel.

Dabei ist festzustellen, dass der Schimmelbefall in der Speisekammer bauseits bedingt ist und nicht etwa klägerseits zu verantworten ist. Wie der Sachverständige in seinem schriftlichen Gutachten feststellte und nachgehend mündlich erläuterte, war aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Abstellkammer ein Schimmelbefall dort vermeidbar nur durch Einbau einer Ventilationsentlüftung oder das permanente Geöffnethalten der Tür. Der Einbau einer Ventilationseinrichtung jedoch fällt nicht in den Verantwortungsbereich der Kläger. Außerdem besteht auch klägerseits keine Verpflichtung, die Tür der Speisekammer ständig geöffnet zu halten, als dass ihnen dies nicht zumutbar ist. Die Speisekammer hat den Zweck, einen separaten Raum für Lebensmittel etc. zu bieten, der optisch und auch hinsichtlich des Luftvolumens (einschließlich Feuchte und Raumtemperatur) von der Küche abgegrenzt ist. Diese Funktion der Speisekammer wäre aufgehoben, wenn die Tür ständig geöffnet zu halten wäre. Die Kläger wären insofern in der Benutzung der Kammer unangemessen eingeschränkt.

Die diesbezüglichen Ausführungen des Sachverständigen sind für das Gericht nachvollziehbar und widerspruchsfrei und insgesamt geeignet, das Gericht davon zu überzeugen, dass der diesbezügliche Schimmelbefall bauseits und nicht durch fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten bedingt ist.

Der Sachverständige hat ausgeführt, dass Kammern wie die streitgegenständliche, insbesondere nach durchgeführter Wärmedämmungsanierung, wie er sie auch im Mietobjekt feststellte, zu Pilzbefall neigten. Ein solcher erfolge aus seiner Erfahrung in Räumen wie dem vorgefundenen nahezu zwangsläufig, als dass ein Luftaustausch durch eine reine Zwangslüftung nach entsprechenden Wärmeisierungsmaßnahmen unzureichend sei, Luftaustausch zum Rest der Wohnung ebenfalls erschwert sei, zudem innerhalb der Kammer aufgrund vorhandener Lagerbretter eine Luftzirkulation zusätzlich erschwert sei und in einer Speisekammer - bezweckterweise - niedrige Temperaturen vorherrschen, die zwangsläufig dazu führten, dass durch Diffusion in die Kammer gelangter Wasserdampf dort niederschlage, da bei gleicher absoluter Luftfeuchte in der Kammer eine höhere relative Luftfeuchte herrsche und sich daher dort Wasser niederschlage, das sich in der Küche noch nicht niederschlage. Zu bedenken ist zudem, dass Stoßlüften in der Speisekammer keinen solchen Effekt erreicht wie in den übrigen Räumlichkeiten.

Unbegründet ist hingegen der Anspruch auf Beseitigung der Schimmelschäden im Bad der Wohnung. Denn hinsichtlich dieser ist das Gericht davon überzeugt, dass diese durch die Kläger zu verantworten sind, weshalb die Beklagte diese Schäden nicht zu beseitigen hat (vgl. *Eisenschmid* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, 2011, § 535, Rn. 89). Diese Überzeugung beruht ebenfalls auf dem Gutachten nebst Erläuterung des Sachverständigen. Dieser hat festgestellt, dass im Badezimmer zwar bauliche Wärmebrücken vorhanden sind, diese jedoch nur schwach wirksam sind und auszuschließen ist, dass - ausreichende Lüftung vorausgesetzt - diese

ursächlich für den festgestellten Schimmelbefall sein können. Dabei bezeichnete der Sachverständige als ausreichende Lüftung, dass einmal täglich sowie nach Benutzung der Dusche das Badezimmer stoßgelüftet wird und das Badezimmer - auch vor dem Lüften - "raumtemperaturlich" geheizt wird. Dagegen bestünden konkrete Anhaltspunkte dafür davon auszugehen, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten der Kläger unzureichend (gewesen) sei. Dies folge zum einen aus der Tatsache, dass der Schimmelbefall im oberen Bereich des Fenstersturzes des Badezimmerfensters aufgetreten ist, wobei der Sachverständige hier betonte, dass in diesem Bereich keine kritische Wärmebrücke vorhanden sei, sondern ein Schimmelbefall in diesem Bereich typischerweise bei ständig kippgeöffnetem Fenster auftrete, als dass in diesem Bereich das Mauerwerk stark auskühle, ohne dass es zu einer effektiven Abführung von Feuchtigkeit komme, da weder genügend Luftzirkulation ausgelöst werde noch die schnell auskühlende Raumluft in der Lage sei ausreichend Wasserdampf aufzunehmen. Dabei spräche nichts gegen atypische Umstände, die einer Übertragung solcher Erfahrungssätze auf das Bad der streitgegenständlichen Wohnung entgegenstünden. Für längerfristige Kippstellung des Fensters spreche auch dass sich ansonsten Wasserdampf am Fensterglas niederschlage oder in ungünstig beschaffenen Zimmerecken. Auch das Nichtabtrocknen von Fliesen hielt der Sachverständige für möglich. Insgesamt ist dabei festzustellen, dass sowohl ein ausreichendes Beheizen, als auch ein täglich einmaliges sowie zusätzliches anlassbezogenes Stoßlüften (etwa nach dem Duschen) sowie auch ein gewisses Maß von Trocknung von Fliesen und Wänden der Dusche, etwa mittels eines Abziehers, nicht nur von Mietern verlangt werden kann, sondern auch ohne entsprechenden Hinweis des Vermieters unveranlasst zu erfolgen hat. Auch auf den Umstand, dass ein Fenster bei winterlichen Außentemperaturen nicht in ständiger Kippstellung geöffnet zu verbleiben hat, muss ein Vermieter heutzutage nicht mehr hinweisen. denn die Tatsache, dass dauerkippgeöffnete Fenster Schimmelbefall nicht vorbeugen sondern Vorschub leisten, dürfte heute ebenso bekannt sein wie die Tatsache, dass zur Vermeidung von Schimmelbefall jedenfalls einmal täglich stoßgelüftet werden muss.

Die Widerklage ist zulässig und teilweise begründet.

Teilweise begründet ist zunächst der Zahlungsantrag der widerklagenden Beklagten.

Insoweit die Beklagte gemäß § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. dem zwischen den Parteien bestehenden Dauernutzungsvertrag Zahlung rückständiger Mieten in Höhe von 1.131,75 € begehrt, ist festzustellen, dass die Mietansprüche für die einzelnen Monate zwischen Februar 2010 und April 2011 nicht in voller Höhe von 503,00 € bestehen. Vielmehr sind diese aufgrund des - schon im Januar 2010 angezeigten - Schimmelbefalls der Abstellkammer (die Schimmelschäden im Bad berechtigen - da von den Klägern zu vertreten - nicht zur Minderung, vgl. *Eisenschmid* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, 2011, § 536, Rn. 323)) nur in geminderter Höhe bestehend. Unter

Berücksichtigung dessen, dass durch den Schimmelbefall die Gebrauchstauglichkeit der Kammer völlig eingeschränkt ist, zudem auch die Küche in allerdings sehr geringem Umfang in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt ist, rechtfertigt sich unter Berücksichtigung des Wohnwertes von Kammer und Küche und des jeweiligen Grades der Nutzungseinschränkung eine monatliche Mietminderung um 35,00 €, was etwa sieben Prozent der Gesamtmiete entspricht. Somit besteht ein Mietanspruch nur in Höhe von 468,00 € monatlich, womit die Beklagte für die Zeit vom 01.02.2010 bis zum 30.04.2011 einen Anspruch auf Restmiete in Höhe von 606,75 innehat.

Dieser Anspruch besteht nur Zug um Zug gegen Beseitigung der Schimmelschäden in der Abstellkammer, als dass den Kläger gegenüber dem Zahlungsanspruch ein entsprechendes Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB zusteht, was sie auch geltend gemacht haben. Dabei übersteigt dieses Zurückbehaltungsrecht, das jedenfalls in Höhe von $(15 * 3 * 35,00 =)$ 1575,00 € besteht, den Betrag von 606,75 €.

Aufgrund des Umstandes, dass die Beklagte Zahlung nur Zug um Zug gegen die genannten Arbeiten verlangen kann, diese aber bisher nicht angeboten hat, kann die Beklagte Zinsen und Mahngebühren aufgrund fehlenden Verzuges der Kläger nicht verlangen (vgl. *Grüneberg* in Palandt, BGB, 70. Aufl., 2011, § 320, Rn. 12).

Ebenso ist aufgrund fehlenden Verzuges mit Mieten keine der ausgesprochenen fristlosen Kündigungen wegen behaupteter Mietrückstände, so sie überhaupt zugegangen sind, wirksam erfolgt. Somit ist ein Anspruch der Beklagten auf geräumte Herausgabe der Mietsache gemäß § 546 Abs.1 BGB nicht begründet, als dass es der für einen solchen Anspruch erforderlichen Beendigung des Mietverhältnisses ermangelt.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Kostenquote folgt aus folgenden Berechnungen zum Obsiegen und Verlieren:

Klage: 905,40 €, davon zugunsten der Kläger $(12 * 35 =)$ 420,00 €

Widerklage (Räumung): 4212,00 € zugunsten der Kläger

Widerklage (Zahlung): 1.131,75 €, davon $(15 * 35,00 =)$ 525,00 € zugunsten der Kläger sowie weitere $(606,75 * 1/3 =)$ 202,25 € zugunsten der Kläger, als dass sie nur Zug um Zug zur Mängelbeseitigung verurteilt wurden und die Reparaturkosten (Einbau eines Ventilators in die Zwangslüftung) mit ca. einem Drittel dieses Betrages abzuschätzen sind und eine Kostentragung 2/3 - 1/3 auch ansonsten angemessen erscheint.

Insgesamt ergibt sich ein Obsiegen der Kläger mit einem Betrag von 5.358,20 € und der Beklagten mit einem Betrag von 890,95 €, woraus die Kostenquote folgt.

Streitwert:

Bis zum 20.10.2010: 905,40 €

vom 21.10.2010 bis zum 12.04.2011: 5.186,45 €

sodann ab dem 13.04.2011: 6.249,15 €