

Gericht:	LG Köln 1. Zivilkammer	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	24.02.2017	Normen:	§ 535 BGB, § 536 BGB
Aktenzeichen:	1 S 32/15	Zitiervorschlag:	LG Köln, Urteil vom 24. Februar 2017 – 1 S 32/15 –, juris
Dokumenttyp:	Urteil		

Leitsatz

Ist das Badezimmer der Mietwohnung nur mit einer Badewanne (ohne Duschaufsatz) und nur halbhoch gefliest vermietet, stellt das Duschen im Stehen eine vertragswidrige Nutzung dar.

Fundstellen

ZMR 2017, 565-566 (Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

MietRB 2017, 247 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

Mietrecht kompakt 2017, 163 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

Verfahrensgang

vorgehend AG Köln, 20. Januar 2015, Az: 211 C 31/14

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Köln - 211 C 315/14 - vom 20.01.2015 (in Verbindung mit dem Berichtigungsbeschluss des Amtsgerichts Köln - 211 C 315/14 - vom 20.02.2015) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen werden den Klägern je zur Hälfte auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

- 1 Von der Darstellung eines Tatbestands wird gem. den §§ 540 II, 313 a I 1, 542 I, 543, 544 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.
- 2 Mit dem oben genannten Urteil hat das Amtsgericht die Beklagte - entsprechend den von den Klägern erstinstanzlich gestellten Sachanträgen - verurteilt, den im Badezimmer der von den Klägern angemieteten - näher bezeichneten - Wohnung vorhandenen Schwarzsimmel im Wandbereich durch geeignete bauliche Maßnahmen zu beseitigen und außerdem festgestellt, dass die Kläger ab Dezember 2013 zur Minderung der Miete wegen des vorbezeichneten Schimmels in Höhe von 10 %, ausgehend von der Bruttomiete, berechtigt seien. Die gegen dieses Urteils gerichtete zulässige Berufung der Beklagten, mit der sie ihren erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt, hat in der Sache Erfolg.
- 3 Die Klage ist unbegründet.
- 4 Allerdings ist zwischen den Parteien unstreitig, dass seit Frühjahr 2013 bis heute im Badezimmer der von den Klägern angemieteten Wohnung an zwei Wänden über der Badewanne ein kräftiger Schimmelbefall vorliegt, und zwar im Spritzwasserbereich der Duschbrause oberhalb

des verfliesten Anteils der Wände. Dieser Schimmelbefall ist rechtlich als Mangel der Mietwohnung zu qualifizieren, woraus sich grundsätzlich ergibt, dass die Beklagte als Vermieterin zur Beseitigung dieses Mangels verpflichtet ist (§ 535 I 2 BGB) und dass der von den Klägern als Mietern geschuldete Mietzins der Höhe nach seit Eintritt und Anzeige des Mangels gemindert ist (§ 536 I 2 BGB). Vorliegend sind indes der Mangelbeseitigungsanspruch und die Mietminderung deshalb ausgeschlossen, weil feststeht, dass für den Schimmelbefall bauseitige Ursachen ausscheiden und weil weiter feststeht, dass der Schimmelbefall allein auf der Art der Nutzung des Badezimmers durch die Kläger beruht, wobei sich diese Nutzung rechtlich als vertragswidrig darstellt.

- 5 Aufgrund des von der Kammer - gemäß ihrem Beweisbeschluss vom 11.02.2016 - eingeholten Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. Ing. C vom 02.06.2016 steht fest, dass für die Entstehung des Schimmels bauseitige Ursachen ausscheiden. Damit hat die Beklagte als Vermieterin den ihr in Fällen der vorliegenden Art obliegenden Ausschlussbeweis geführt, nämlich dass für den als solchen unstreitigen Schimmel bauseitige Ursachen, insbesondere Baumängel, ausscheiden. Soweit der Sachverständige im vorgenannten Gutachten anspricht, dass die im Badezimmer installierte so genannte Kölner Lüftung nicht ausreichend leistungsstark sei, um die Luft im Badezimmer nach einem Duschvorgang hinreichend rasch wieder zu entfeuchten, steht fest, dass dieser Umstand für Entstehung und Fortbestand des Schimmelbefalls nicht ursächlich ist. Der Sachverständige stellt vielmehr ausdrücklich fest, dass auch eine ausreichend dimensionierte und technisch funktionsfähige Lüftung - wobei der Sachverständige eine Entlüftungsleistung von zwei bis vier Luftwechseln pro Stunde zugrunde legt - die durch das Duschen der Kläger in der Badewanne verursachte regelmäßige Durchfeuchtung der ungeschützten Wandanteile oberhalb des Fliesenspiegels nicht verhindert hätte; auch eine ordnungsgemäße Entlüftung des Badezimmers hätte die durchfeuchtete Wand nicht entfeuchten können. Die vorzitierten Feststellungen des Sachverständigen sind unmittelbar einleuchtend und überzeugend, die Kammer schließt sich ihnen an.
- 6 Soweit die Beklagte - unter Aufführung von Einzelheiten - entgegen dem Gutachten des Sachverständigen geltend macht, die Kölner Lüftung im Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung sei sehr wohl ausreichend leistungsstark und funktioniere auch ordnungsgemäß, kam es hierauf nicht an, weil die vom Sachverständigen insoweit erörterten Defizite der Lüftung - wie vorgenannt - gesichert nicht ursächlich sind für Entstehung und Fortbestand des Schimmels.
- 7 Zugleich steht aufgrund des Sachverständigengutachtens fest, dass der Schimmelbefall allein dadurch verursacht worden ist und unterhalten wird, dass die beiden Wände über der Badewanne im Bereich oberhalb des Fliesenspiegels regelmäßig durchfeuchtet werden, wenn die Kläger in der Badewanne stehend duschen. Diese Art der Benutzung der Badewanne ist rechtlich als vertragswidrig einzuordnen. Dabei kann dahinstehen, ob - wie die Kläger meinen - zum vertragsgemäßen Mietgebrauch nach heutigen Maßstäben und auch schon nach den Maßstäben bei Mietvertragsschluss im Jahre 1984 gehört, dass man in einer Badewanne im Stehen duschen kann. Denn selbst wenn man das grundsätzlich bejahen wollte, so ändert das doch nichts daran, dass vorliegend diese Art der Benutzung der Badewanne durch die Kläger als Mieter dennoch eine vertragswidrige Nutzung darstellt. Denn diese Nutzung musste zwangsläufig - und für die Kläger auch ohne weiteres erkennbar - zu einer Beschädigung der Mietsache führen und hat auch zu einer solchen Beschädigung geführt. Das Badezimmer der Wohnung war und ist nämlich nach seiner Ausstattung - wie offensichtlich ist - nicht für die von den Klägern praktizierte vorgenannte Nutzung - stehendes Duschen in der Badewanne - geeignet. Die bauliche Ausstattung des Badezimmers über der Badewanne mit ihrem nur bis in halbe Stehhöhe reichenden Fliesenspiegel führt vielmehr zwingend dazu, dass bei jedem Duschen Spritzwasser in die gegen Feuchtigkeitseinflüsse ungeschützte Wandanteile über dem Fliesenspiegel eindringt, mit der weiteren Folge der Schimmelbildung in diesen Bereichen.
- 8 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 I, 100 I ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10 S. 1, 713 ZPO.
- 9 Streitwert für das Berufungsverfahren: 2.714,04 EUR, nämlich 603,12 EUR bezüglich der Verurteilung der Beklagten zur Mangelbeseitigung, gem. § 41 V GKG berechnet nach dem Jahresbetrag der von den Klägern vorgenommenen zehnprozentigen Minderung der Bruttomiete von monatlich 502,58 EUR, also $12 \times 50,26 \text{ EUR} = 603,12 \text{ EUR}$, + weitere 2.110,92 EUR bezüglich der Feststellung der Mietminderung in Anwendung der allgemeinen Wertvorschrift des § 9 ZPO

nach dem 3 ½ fachen Jahresbetrag der vorgenannten Mietminderung (BGH, Beschluss vom 14.06.2016 - VIII ZR 43/15 - zitiert nach juris).

© juris GmbH