

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Es obliegt dem Vermieter nach der sogenannten Gefahrkreistheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist.**
- 2. Eine etwaige Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Einzug kann den Mängelbeseitigungsanspruch gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nicht ausschließen, sondern es könnte lediglich eine Minderung gemäß § 536 BGB ausgeschlossen sein.**
- 3. Für die Frage der bauseitigen Verursachung von Schimmel gemäß §§ 535, 536 BGB ist nicht entscheidend, ob die zum Zeitpunkt der Errichtung des Mietobjekts oder des Vertragsschlusses gültigen baurechtlichen Normen eingehalten wurden, sondern es ist auch zu berücksichtigen, ob sich der bauliche Zustand nach der Errichtung bzw. dem Vertragsschluss verändert hat und ob hierdurch eine bauseits bedingte Schimmelgefahr entstanden ist.**
- 4. Auf hierdurch entstehende Schimmelgefahren hat grundsätzlich der Vermieter zu reagieren, etwa durch weitere gezielte Dämmmaßnahmen oder durch Hinweis an den Mieter bei Vertragsschluss auf ein erforderliches gesteigertes Heiz- und Lüftungsverhalten.**
- 5. Sofern der Vermieter bei Vertragsschluss keinen Hinweis auf ein notwendiges, gesteigertes Heiz- und Lüftungsverhalten erteilt, ist in der Regel von einem vertraglich geschuldeten Heizverhalten mit dem Ergebnis von ca. 17 - 20 Grad Celsius Raumlufttemperatur und von einem geschuldeten Lüftungsverhalten in Gestalt von zweimaligem (morgens/abends) Stoß- oder Querlüften für jeweils ca. 10 Minuten auszugehen.**
- 6. Ein einseitiger Hinweis des Vermieters nach Vertragsschluss genügt dabei auch bei baulichen Veränderungen nach Vertragsschluss entgegen einer durchaus verbreiteten Ansicht (vgl. Schmidt-Futterer, 10. Auflage, § 536, Rn. 208 m.w.N.) nicht ohne Weiteres aus, da dem Mieter das notwendige gesteigerte Heiz- oder Lüftungsverhalten auch zumutbar sein muss, was z.B. nicht der Fall ist bei einem allein lebenden, ganztägig berufstätigen Mieter, dem eine drei- bis viermal tägliche Lüftung zugemutet werden soll.**
- 7. Selbst in Fällen, wo der Sachverständige aus handwerklich-technischer Sicht zu dem Ergebnis kommt, dass sowohl eine bauseits bedingte Schimmelentstehung als auch eine auf vertragswidriges Heizungs- oder Lüftungsverhalten zurückzuführende Schimmelentstehung zu bejahen ist, liegt zum einen ein Mangel i.S.v. § 536 BGB vor, und zum anderen**

hat dies weder rechtliche Relevanz für das Bestehen oder die Höhe des Minderungsrechts noch für das Bestehen des Mangelbeseitigungsanspruchs, da hierfür allein entscheidend ist, dass ein bestimmter, erheblicher Mangel vorliegt, der (auch) aus der Sphäre des Vermieters stammt.

- 8. Es ist zweckmäßig, dass das Gericht dem Sachverständigen bereits mit dem Beweisbeschluss mitteilt, welches Heiz- und Lüftungsverhalten dieser bei seiner Begutachtung als vertragsgemäß zu unterstellen hat oder aber dass der Sachverständige im Gutachten konkret ausführen soll, welches Heiz- und Lüftungsverhalten die Schimmelentstehung hätte vermeiden können, so dass dann das Gericht entscheiden kann, ob dieses technisch notwendige Maß des Heiz- und Lüftungsverhalten als vom Mieter geschuldet bzw. dessen Unterlassung als schuldhaft anzusehen ist.**
- 9. Sofern Mängelbeseitigungsansprüche vor Veräußerung der Mietsache aktiv im Prozess geltend gemacht werden - sei es als Klage oder Widerklage - ordnen die §§ 265, 325 ZPO an, dass der Eigentumsübergang auf einen nicht am Prozess als Beklagten beteiligten Dritten gemäß § 566 BGB und der damit einhergehende Eigentumsverlust des Klägers keine Auswirkung auf die Passivlegitimation des Beklagten haben. Der Kläger muss dann ggf. gemäß § 727 ZPO eine vollstreckbare Ausfertigung des erfolgreichen Urteils gegen den Erwerber als Rechtsnachfolger erwirken.**

LG Bonn, Urteil vom 13.09.2012; Az.: 6 S 69/12

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 28.03.2012 - 203 C 286/09 - abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.361,62 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.07.2009 zu zahlen.

Die Beklagte wird verurteilt, in der Hochparterre-Wohnung links in der S-Straße, folgenden Mangel und dessen Ursache zu beseitigen:

An der Außenwand/Fensterwand und Decke des Badezimmers finden sich Feuchtigkeit und Schimmelbefall.

Die Beklagte wird des Weiteren verurteilt, in der genannten Wohnung im dortigen Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche Fußleisten anzubringen.

Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen die Kläger jeweils zu 8,5% und die Beklagte zu 83%.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger jeweils zu 11,5% und die Beklagte zu 77%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Das Amtsgericht hat auf die Klage der Kläger auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 2.316,05 € nebst Zinsen sowie zur Mangelbeseitigung wegen Schimmels und zur Anbringung von Fußleisten die Beklagte zur Zahlung von 1.361,62 € nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung und haben zunächst die erstinstanzlich gestellten Anträge vollumfänglich weiter verfolgt. In der mündlichen Verhandlung am 30.08.2012 haben die Kläger ihre Berufung auf Hinweis des Gerichts zur mangelnden Erfolgsaussicht hinsichtlich des Klageantrags zu 1.) zurückgenommen. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Berufung.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil.

Von einer weitergehenden Darstellung der maßgeblichen tatsächlichen Feststellungen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) wird abgesehen, weil ein Rechtsmittel gegen dieses Urteil unzweifelhaft unzulässig wäre (§§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist begründet, soweit sie nicht zurückgenommen wurde.

Es war über die Berufung nur noch hinsichtlich der Klageanträge zu 2.) und 3.) zu entscheiden, nachdem die Kläger auf Hinweis des Gerichts die Berufung hinsichtlich der beantragten Verurteilung zur Zahlung von weiteren 954,43 € nebst Zinsen zurückgenommen haben.

Die Berufungsanträge zu 2.) - Feuchtigkeits- und Schimmelbeseitigung und dessen Ursachen - und 3.) - Anbringung von Fußleisten - sind begründet.

Dem Amtsgericht kann nicht darin gefolgt werden, dass die Passivlegitimation der Beklagten durch die Veräußerung des in Rede stehenden (Miet-)Objekts an die S und H GmbH Ende des Jahres 2010 - also nach Rechtshängigkeit der Klage - entfallen sei. Dem liegt ein Missverständnis des zitierten Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH NZM 2006, 697) und der Kommentierung Schmidt-Futterer-Streyll (10. Auflage, § 566, Rn. 128) zugrunde. Zwar geht das Amtsgericht im Hinblick auf die Regelung des § 566 BGB zutreffend vom sogenannten Fälligkeitsprinzip aus, wonach hinsichtlich von Zahlungsverpflichtungen der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs entscheidend ist und demgegenüber Dauerverpflichtungen wie insbesondere Mangelbeseitigungsansprüche nach Eigentumsübergang nur noch den Erwerber und damit neuen Vermieter treffen. Dies ist hier jedoch nicht der entscheidende Punkt, da diese materiell-rechtliche Wertung aus prozessualen Gründen unerheblich ist im Aktivprozess des Mieters gegen den Vermieter - anders als im Prozess des Vermieters gegen den Mieter. Nach

ständiger Rechtsprechung (RGZ 47, 177; vgl. Gsell, WuM 2012, 411 m.w.N.; Schmidt-Futterer-Streyll, 10. Auflage, § 566, Rn. 156) finden die §§ 265, 325 ZPO (jedenfalls entsprechende) Anwendung auf den Fall der Aktivklage des Mieters gegen den Vermieter auf Mangelbeseitigung und Veräußerung der Mietsache nach Rechtshängigkeit. Folglich hat die Veräußerung gemäß § 265 Abs. 2 S. 1 ZPO keinen Einfluss auf den Prozess. Die Voraussetzungen des § 265 Abs. 3 ZPO liegen nicht vor, weil das Urteil gemäß § 325 ZPO i.V.m. § 566 BGB gegen den Erwerber und damit neuen Vermieter wirkt. Das vom Amtsgericht genannte Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH NZM 2006, 697) betraf den „umgedrehten Fall“ einer Klage des (inzwischen ehemaligen) Vermieters, dessen Ansprüchen der Mieter die Einrede des § 320 BGB im Hinblick auf Mängelbeseitigungsansprüche entgegenhalten wollte. Diese Einrede geht nach Veräußerung aber ins Leere, da der Kläger nicht mehr Vertragspartei ist und damit nicht mehr der richtige Anspruchsgegner für Dauerverpflichtungsansprüche wie insbesondere Mangelbeseitigungsansprüche ist. Aus diesem Grund besteht gemäß §§ 320, 566 BGB ein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängelbeseitigungsansprüchen nur gegen den Erwerber und neuen Vermieter, aber nicht mehr gegen den Kläger, den ehemaligen Vermieter. Für Zurückbehaltungsrechte gelten die Regelungen der §§ 265, 325 ZPO nicht. Mit anderen Worten: Sofern Mängelbeseitigungsansprüche vor Veräußerung der Mietsache aktiv im Prozess geltend gemacht werden - sei es als Klage oder Widerklage - ordnen die §§ 265, 325 ZPO an, dass der Eigentumsübergang auf einen nicht am Prozess als Beklagten beteiligten Dritten gemäß § 566 BGB und der damit einhergehende Eigentumsverlust des Klägers keine Auswirkung auf die Passivlegitimation des Beklagten haben. Der Kläger muss dann ggf. gemäß § 727 ZPO eine vollstreckbare Ausfertigung des erfolgreichen Urteils gegen den Erwerber als Rechtsnachfolger erwirken.

Folglich ist die Beklagte trotz des Eigentumsverlusts weiterhin passiv legitimiert.

Dem Amtsgericht kann auch nicht in seinen Hilfserwägungen dahingehend gefolgt werden, dass der Berufungsantrag zu 2.) unbegründet sei, die Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung des Gerichts gemäß § 286 ZPO ergeben habe, dass der Schimmelbefall auf bauliche Mängel der Mietsache zurückgehe, weil die Begründung des Sachverständigen nicht zu überzeugen vermöge. Angesichts dieser Formulierung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Amtsgericht die Beweislast nicht richtig gewertet hat. Nach ständiger Rechtsprechung der Kammer und des Bundesgerichtshofs (BGH WuM 2005, 54; vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, 10. Auflage, § 536, Rn. 215, 454) obliegt dem Vermieter nach der sogenannten Gefahrkreistheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist. Der Vermieter muss also den Beweis führen, dass aus technisch-handwerklicher Sicht auszuschließen ist, dass der Schimmel auf die Bausubstanz zurückzuführen ist und nicht etwa muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel auf die Bausubstanz zurückzuführen ist - letzteres entspricht jedoch der Formulierung und Würdigung des Amtsgerichts. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch sein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, 10. Auflage, § 536, Rn. 448). Auch unabhängig von der Beweislast kann der Würdigung des Amtsgerichts nicht gefolgt werden, dass angesichts der Feststellungen des Sachverständigen der Bauzustand vertragsgemäß sei bzw. dass die Kläger jedenfalls Kenntnis von dem Mangel hatten und damit gemäß § 536b BGB mit der Geltendmachung von Mängelrechten ausgeschlossen seien.

Letztere rechtliche Wertung ist schon unzutreffend, weil eine etwaige Kenntnis der Kläger vom Mangel (bzw. dessen Symptomen) bei Einzug den Erfüllungsanspruch,

also den Mängelbeseitigungsanspruch gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, nicht ausschließen kann, sondern lediglich eine Minderung gemäß § 536 BGB ausschließen könnte (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, 10. Auflage, § 536b, Rn. 45 m.w.N.). Sofern das Amtsgericht insoweit gemeint haben sollte, dass anzunehmen wäre, dass die Kläger durch rügelose Entgegennahme der Mietsache konkludent mit der Beklagten vereinbart hätten, dass der (erkannt mangelhafte) Zustand als vertragsgemäß anerkannt wurde, so dass schon kein Mangel vorliegt, bestehen hierfür keine Anhaltspunkte. Es ist nicht ansatzweise ersichtlich und dies ist auch nicht vorgetragen, dass die Kläger bei Einzug die drohende Schimmelproblematik hätten erkennen können. Die Kenntnis der Kläger von der Heizkörperanordnung begründet nicht ansatzweise eine Kenntnis der Kläger von einem drohenden Schimmelproblem im Badezimmer. Die Kläger sind keine Bauingenieure oder dergleichen, die vertiefte Kenntnisse von den Mechanismen der Schimmelbildung in Wohnungen haben, so dass die Kläger aufgrund des Alters des Hauses und der Heizkörperanordnung nicht davon ausgehen mussten, dass Schimmelbildung drohte; entsprechend haben sie dies auch nicht als vertragsgemäß anerkannt, zumal die Isolierglasfenster, durch welche die Schimmelproblematik angesichts der Feststellungen im Sachverständigen erst entstand, erst während des laufenden Mietverhältnisses eingebaut wurden, so dass ein nachträglich entstandener Mangel vorliegt, von dem die Kläger naturgemäß keine Kenntnis bei Vertragsschluss haben konnten (s.u.)

Soweit das Amtsgericht zudem meinen sollte, dass ein Mangel ausscheide, weil die Wärmedämmung dem Standard des Jahres 1977, dem Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, entspreche und nur dieser Standard vertraglich geschuldet sei, kann auch dem nicht gefolgt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Kammer ist für die Frage der bauseitigen Verursachung von Schimmel gemäß §§ 535, 536 BGB nicht entscheidend, ob die zum Zeitpunkt der Errichtung des Mietobjekts oder des Vertragsschlusses gültigen baurechtlichen Normen, wie insbesondere die damals gültigen DIN-Normen, eingehalten wurden, sondern es ist auch zu berücksichtigen, ob sich der bauliche Zustand nach der Errichtung bzw. dem Vertragsschluss verändert hat und ob hierdurch eine bauseits bedingte Schimmelgefahr entstanden ist (vgl. ausführlich Schmidt-Futterer-Eisenschmid, 10. Auflage, § 536, Rn. 205 ff., 455). Diese Schimmelgefahr ergibt sich in einer Vielzahl von Fällen insbesondere durch den Einbau moderner - besser isolierender - Fenster in einen Altbau, wie der Kammer aus vielen Verfahren bekannt ist und wie dies auch hier der Fall ist. Hierdurch verändern sich die Raumklimabedingungen zwangsläufig. Auf hierdurch entstehende Schimmelgefahren hat grundsätzlich der Vermieter zu reagieren, etwa durch weitere gezielte Dämmmaßnahmen oder durch Hinweis an den Mieter bei Vertragsschluss auf ein erforderliches gesteigertes Heiz- und Lüftungsverhalten. Sofern der Vermieter solche Maßnahmen unterlässt, liegt im Auftreten von Schimmel ein Mangel i.S.v. §§ 535, 536 BGB, ungeachtet der Einhaltung von DIN-Normen (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, § 536, Rn. 206). Sofern der Vermieter bei Vertragsschluss keinen (vom Mieter jedenfalls stillschweigend akzeptierten) Hinweis auf ein notwendiges, gesteigertes Heiz- und Lüftungsverhalten erteilt, ist in der Regel von einem vertraglich geschuldeten Heizverhalten mit dem Ergebnis von ca. 17 - 20 Grad Celsius Raumlufttemperatur und von einem geschuldeten Lüftungsverhalten in Gestalt von zweimaligem (morgens/abends) Stoß- oder Querlüften für jeweils ca. 10 Minuten auszugehen. Ein darüber hinausgehend geschuldetes Heiz- und Lüftungsverhalten kann sich lediglich aus Besonderheiten der Nutzung ergeben, die den Mietern zuzurechnen wäre, wie etwa Wäschetrocknung in der Wohnung, wodurch eine Zusatzlüftung nach dem Trocknen erforderlich wäre. Sofern durch die baulichen Veränderungen ein darüber hinausgehendes Heiz- und Lüftungsverhalten erforderlich ist, um die Schimmelentstehung zu vermeiden, liegt dies allein in der Sphäre und im

Risikobereich des Vermieters, so dass ein Mangel vorliegt (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, 10. Auflage, § 536, Rn. 209). Ein einseitiger Hinweis des Vermieters nach Vertragsschluss genügt dabei auch bei baulichen Veränderungen nach Vertragsschluss entgegen einer durchaus verbreiteten Ansicht (vgl. Schmidt-Futterer, 10. Auflage, § 536, Rn. 208 m.w.N.) nicht ohne Weiteres aus, da dem Mieter das notwendige gesteigerte Heiz- oder Lüftungsverhalten auch zumutbar sein muss, was z.B. nicht der Fall ist bei einem allein lebenden, ganztägig berufstätigen Mieter, dem eine drei- bis viermal tägliche Lüftung zugemutet werden soll. Selbst in Fällen, wo der Sachverständige aus handwerklich-technischer Sicht zu dem Ergebnis kommt, dass sowohl eine bauseits bedingte Schimmelfeststellung als auch eine auf vertragswidriges Heizungs- oder Lüftungsverhalten zurückzuführende Schimmelfeststellung zu bejahen ist, liegt zum einen ein Mangel i.S.v. § 536 BGB vor, und zum anderen hat dies weder rechtliche Relevanz für das Bestehen oder die Höhe des Minderungsrechts noch für das Bestehen des Mangelbeseitigungsanspruchs, da hierfür allein entscheidend ist, dass ein bestimmter, erheblicher Mangel vorliegt, der (auch) aus der Sphäre des Vermieters stammt. Da in der Regel auch nicht abgrenzbar sein wird und nicht der Schätzung gemäß § 287 ZPO zugänglich sein wird, in welchem Maße das etwaige vertragswidrige Verhalten des Mieters den Mangel mitverursacht hat, wird in der Regel eine Kürzung der Minderung nicht gemäß §§ 280, 249 BGB angezeigt sein. Zudem sind die Fälle, in denen ein Sachverständiger zu dem Ergebnis kommt, dass eine doppelte Ursache vorläge, in der Regel auf eine unsorgfältige Gutachterstattung bzw. nicht hinreichende Anleitung des Sachverständigen durch das Gericht zurückzuführen, wodurch der Sachverständige das Heiz- oder Lüftungsverhalten des Mieters aus (rein) technischer Sicht als Mitursache feststellt, obwohl das zur Vermeidung der Schimmelfeststellung (technisch) notwendige Heiz- und Lüftungsverhalten über das vertraglich geschuldete hinaus geht, so dass zwar technisch gesehen eine Mitverursachung, aber rechtlich keine Mitverursachung durch eine schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters vorliegt - und nur auf letzteres kommt es an. Daher ist es zweckmäßig, dass das Gericht dem Sachverständigen bereits mit dem Beweisbeschluss mitteilt, welches Heiz- und Lüftungsverhalten dieser bei seiner Begutachtung als vertragsgemäß zu unterstellen hat oder aber dass der Sachverständige im Gutachten konkret ausführen soll, welches Heiz- und Lüftungsverhalten die Schimmelfeststellung hätte vermeiden können, so dass dann das Gericht entscheiden kann, ob dieses technisch notwendige Maß des Heiz- und Lüftungsverhalten als vom Mieter geschuldet bzw. dessen Unterlassung als schuldhaft anzusehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser aufgezeigten Grundsätze besteht vorliegend kein Zweifel daran, dass der Schimmel im Badezimmer bauseits bedingt ist - die Beklagte hat nicht nur den ihr obliegenden Beweis nicht geführt, dass eine bauseitige Ursache auszuschließen wäre, sondern es steht sogar das Gegenteil fest angesichts der nachvollziehbaren Ausführungen im schriftlichen Gutachten des Dipl.-Ing. C. Der Sachverständige stellte fest, dass das Objekt im Jahre 1970 errichtet wurde und im Jahre 1998 das zuvor vorhandene Fenster im Badezimmer durch ein modernes Isolierglasfenster ausgetauscht wurde, so dass die oben aufgezeigte Veränderung des Raumluftklimas eintrat - auf die die Beklagte als Vermieterin jedoch nicht durch Dämmmaßnahmen reagierte. Der Sachverständige hat sodann zutreffend eine Modellberechnung anhand der Vorgaben der DIN 4108 - 2 vorgenommen und demnach festgestellt, dass auch unter den Modellvorgaben der DIN - 50% Raumluftfeuchte, 20 Grad Celsius Raumlufttemperatur und Minus 5 Grad Außenlufttemperatur - eine Schimmelpilzbildung aufgrund der (durch die Isolierglasfenster veränderten) baulichen Gegebenheiten nicht ausgeschlossen werden kann, insbesondere weil im Badezimmer trotz Einbaus der Fenster mit Isolierverglasung keine Innendämmung vorgenommen wurde, wodurch die

Oberflächentemperatur unter die Taupunkttemperatur von 10 Grad Celsius fallen kann und sich damit Schimmel bilden kann. Zudem stellte der Sachverständige nachvollziehbar fest, dass angesichts der unzureichenden Dämmung die tatsächlich gemessene Raumlufttemperatur zur Verhinderung von Schimmelpilzbildung zu hoch war, ohne dass der Sachverständige ein vertragswidriges Heiz- oder Lüftungsverhalten hätte feststellen können. Der Sachverständige führte nachvollziehbar aus, dass er lediglich Vermutungen zum Lüftungsverhalten treffen könne und dass das Heizverhalten jedenfalls ausreichend gewesen sei im Messzeitraum. Er könne lediglich feststellen, dass das Lüftungsverhalten aufgrund des schlechten Wärmeschutzes schlicht nicht ausgereicht habe, die Schimmelpilzentstehung zu vermeiden. Daraus ergibt sich jedoch eben nicht, dass dieses Lüftungsverhalten der Kläger vertragswidrig oder gar schuldhaft gewesen wäre, sondern aus der Formulierung des Sachverständigen ergibt sich vielmehr, dass das gesteigerte Lüftungsverhalten nur durch die mangelhafte Wärmedämmung im Badezimmer in Verbindung mit den Isolierglasfenstern notwendig wurde - vertraglich geschuldet war dieses erhöhte Lüftungsverhalten jedoch aus genannten Gründen nicht und ihre Unterlassung war weder vertragswidrig noch schuldhaft. Der Sachverständige führte zudem aus, dass die etwaige Wäschetrocknung im Badezimmer eine mitwirkende Ursache gewesen sein könne, wobei dies nur eine Vermutung sei. Lediglich falls den Klägern im Badezimmer keine Innendämmung geschuldet sei, seien die festgestellten baubedingten Feuchteschäden durch eine unzureichende Belüftung der Kläger begünstigt worden. Daraus ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit, dass der Sachverständige nachvollziehbar davon ausgeht, dass auch bei unterstellter Unterlassung von gebotenen, anlassbezogenen (Extra-)Lüftungen nach dem Wäschetrocknen durch die Kläger die fehlende Wärmedämmung als Ursache der Schimmelpilzentstehung feststeht - wobei im Übrigen im Hinblick auf ein etwaiges mitwirkendes Verschulden jedenfalls zu berücksichtigen gewesen wäre, dass der Waschkeller unstreitig nicht benutzbar ist und dass vor Einbau der Isolierglasfenster kein Schimmelproblem bestand trotz Wäschetrocknung im Badezimmer, so dass schon die Kausalität eines etwaigen mitwirkenden Verschuldens der Kläger zweifelhaft ist und damit nicht gemäß § 286 ZPO feststeht. Insgesamt hat der Sachverständige damit nachvollziehbar festgestellt, dass die Schimmelpilzentstehung durch die unzureichende Wärmedämmung im Badezimmer in Verbindung mit den Isolierglasfenstern bedingt ist und dass nicht feststeht, ob ein schuldhaftes, vertragswidriges Verhalten der Kläger eine mitwirkende Ursache war. Die vom Sachverständigen aufgeworfene Frage, ob eine Innendämmung im Badezimmer vom Vermieter geschuldet ist, ist - wohl entgegen der Ansicht des Amtsgerichts - nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu bejahen. Wie oben aufgezeigt, obliegt dem Vermieter auf Veränderungen des Raumklimas durch bauliche Veränderungen - etwa durch Isolierglasfenster - dahingehend zu reagieren, dass eine Schimmelpilzentstehung verhindert wird, sei es z.B. durch zusätzliche, gezielte Dämmmaßnahmen oder durch Hinweise an bzw. Vereinbarungen mit dem Mieter hinsichtlich eines gesteigerten Heiz- oder Lüftungsverhaltens. Hierzu hat die Beklagte nichts vorgetragen. Mithin liegt ein bauseits bedingter Mangel vor.

Demzufolge besteht der mit dem Berufungsantrag zu 2.) geltend gemachte Mangelbeseitigungsanspruch gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

Der Berufungsantrag zu 3.) ist aus den im Übrigen zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB begründet. Gegen die Beweismittelwürdigung des Amtsgerichts, dass die Fußleisten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme infolge des Schimmelpilzbefalls unbrauchbar geworden seien und daher hätten

entfernt werden müssen, ist nichts zu erinnern. Die Kammer schließt sich dem ausdrücklich an.

Sofern die Beklagte insoweit meint, dass ein Abzug "Neu für alt" vorzunehmen sei, verkennt sie, dass es vorliegend um einen Mängelbeseitigungsanspruch und keinen Schadensersatzanspruch geht.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97, 100 Abs. 1, 516 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Berufungswert: 4.094,43 € (954,43 € Zahlung + 2.600,00 € Schimmelbeseitigung + 540,00 € Fußleisten).