

Beglaubigte Abschrift

8 C 205/17



Verkündet am 25.10.2018

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der
2. des

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagten,

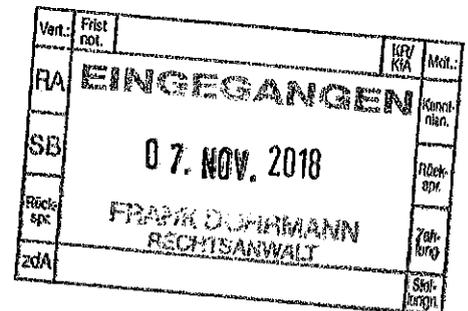
Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 12.10.2018
durch den Richter Höffkes

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 7114,95 € nebst Zinsen i.H.v. 5
Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2017 zu zahlen.



Der Beklagte wird weiter verurteilt, die Kläger i.H.v. 892,02 € an außegerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber dem Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

Die Kläger mieteten bei dem Beklagten eine Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses _____ in Bottrop. Das Mietverhältnis endete am 30.06.2017.

In der Wohnung hatten sich Schimmelablagerungen gebildet, die Streitgegenstand des selbständigen Beweissicherungsverfahrens vor dem Amtsgericht Bottrop mit dem Az. 8 H 4/16 waren.

Mit Schriftsatz vom 23.03.2016 forderten die Kläger den Beklagten über die Hausverwaltung _____ auf, Maßnahmen zur Beseitigung von Schimmel zu ergreifen.

Der in dem selbständigen Beweisverfahren bestellte Sachverständige stellte u.a. an der Außenwanddecke der zum Hausflur angrenzenden Schlafzimmerwand Schimmelbildungen fest, die sich bis hinter den Kleiderschrank erstreckten. In einem weiteren Ortstermin wurde u.a. auch im Wohnzimmer im Bereich der Wanddecke zur Außenwand sowie im Bereich der Fußbodenleisten Schimmelbefall festgestellt.

Mit der Klage begehren die Kläger Schadensersatz für die folgenden Positionen:

Bekleidungsstücke (5 Jeanshosen, eine Lederjacke, Unterwäsche, T-Shirts): 450 €

Zwei Matratzen (Schlafzimmer): 400 €

Küchenmonteur (Abbau der Küche sowie Transporte Küche): 500 €

Küchenerweiterung: 579 €

Renovierung der neuen Wohnung (Arbeitsaufwand 15 Tage a 6 Stunden x10 €): 900

€

Küchenaufbau Hornbach: 112,30 €

Mietauto: 28,83 Euro

Küchenplatte: 314,92 €,

Sofa: 746 €

Tapeten, Kleister, Farben, Abdeckflies, Renovierung der neuen Wohnung: 500 €

Laminatboden 66 m²: 700 €

Maklerkosten für die Vermittlung der neuen Wohnung: 844,90 Euro,

Schlafzimmerkommoden/ Schränke: 1039 Euro

insgesamt: 7114,95 €

Mit Schreiben vom 14.08.2017 wies der Beklagte Forderungen der Kläger als unbegründet zurück.

Die Kläger behaupten, neben dem Sofa seien die Möbel in dem Schlafzimmer bestehend aus Kommoden, Schränken, sowie 2 Matratzendurch Schimmelbefall beschädigt.

Nachdem der Beklagte keine Anstalten zur Schadensbehebung gemacht habe und die Schimmelbildung in der Wohnung immer stärker geworden sei, wären die Kläger gezwungen gewesen - allein aus gesundheitlichen Gründen - aus der Wohnung auszuziehen.

Die Kläger beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 7114,95 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2017 zu zahlen.
2. Den Beklagten zu verurteilen, die Kläger i.H.v. 892,02 € an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber dem Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

Der Beklagte behauptet, die Schimmelbildung sei nicht auf bauseitige Mängel sondern auf die falsche Aufstellung von Möbeln, die zu nah an den Wänden gestanden hätten, zurückzuführen. Schäden an den Möbeln und den Kleidern des Klägers bestreitet der Beklagte mit Nichtwissen. Mit Nichtwissen werde außerdem bestritten, dass die Möbel in der früheren Wohnung gestanden hätten.

Der Beklagte habe bereits während des laufenden Beweissicherungsverfahrens angeboten, die begutachteten Schimmelbildungen nach Terminabsprache mit den Kläger zu beheben. Die Kläger hätten sich entschieden, das selbstständige Beweisverfahren nicht fortzuführen und stattdessen eine neue Wohnung zu suchen. Die hierdurch entstandenen Kosten seien freiwillig veranlasst worden und ohne einen rechtlich relevanten Grund nicht ersatzfähig. Der Umzug nicht auf ein fehlerhaftes Verhalten des Beklagten sondern ausschließlich auf den Willen der Kläger zurückzuführen.

Die Kläger seien zumindest erheblich mitverantwortlich für die entstandenen Schäden, da sie die angeblich mit Schimmel befallenen Möbel zu nah an die Wände gestellt hätten.

Zudem hätten die Möbel nicht ansatzweise in der Nähe der Stellen gestanden, die Bestandteil des Gutachtens des Beweisverfahrens gewesen seien.

Das Gericht hat die Akte selbständigen Beweisverfahrens (AG Bottrop, Az. 8 H 4/16) beigezogen und Beweis erhoben durch die Anhörung des Sachverständigen

sowie durch die Vernehmung des Zeugen Ganschow. Bezüglich der Ergebnisse Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.05.2018 sowie die schriftliche Zeugenaussage des Zeugen vom 30.08.2018 (Bl. 111 der Gerichtsakte) Bezug genommen.

Im Einverständnis der Parteien hat das Gericht mit Beschluss vom 04.10.2018 das schriftliche Verfahren angeordnet und beschlossen, dass Schriftsätze bis zu dem 12.10.2018 eingereicht werden konnten.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Ersatz der ihnen entstandenen Schäden gemäß § 536a I Var. 3 BGB.

Wenn eine Mietwohnung mit erheblichen Mängeln behaftet ist und deswegen von dem Mieter aufgegeben wird, muss der Vermieter die Umzugskosten- sowie ggf. die Kosten der Herrichtung der neuen Wohnung tragen, wenn er die erforderliche Mängelbeseitigung nicht durchgeführt oder abgelehnt hat (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 13. Auflage 201, BGB § 536a Rn. 87 m.w.N.).

Diese Voraussetzungen liegen vor.

Der Beklagte befand sich mit der Beseitigung von Schimmel im Verzug.

Spätestens aufgrund der Aufforderung durch den Schriftsatz vom 23.03.2016 hätte der Beklagte Schimmelbildung beseitigen müssen.

Die Schimmelbildung stellt ein Mangel im Sinne des § 536 I BGB dar, der die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinflusst.

Die Kläger sind in vollem Umfang darlegungs- und beweispflichtig, dass sämtliche Voraussetzungen des § 536a BGB vorliegen (BGH, NJW 2006, 1061; BGH, NZM 2006, 659). Begehren Mieter bei Schimmel Schadensersatz, müssen entweder Mängel an der Bausubstanz bewiesen werden oder ausgeschlossen sein, dass das eigene Lüftungs- und Heizfehler zur Schimmelbildung geführt haben.

Vorliegend haben die Kläger das Bestehen von baulichen Mängeln bewiesen.

Der Sachverständige hat dagegen nicht festgestellt, dass die Schimmelbildung auf Lüftungs- und Heizfehler zurückzuführen ist.

Der Sachverständige hat in seinem Ergänzungsgutachten vom 07.03.2017 angegeben, dass er nicht feststellen könne, ob die gemessene Raumtemperatur von nur 18 °C auf ein unzureichendes Heizen oder die baulichen Gegebenheiten des Objektes zurückzuführen sind (Bl. 2 des Ergänzungsgutachtens).

Demgegenüber steht es zur freien Überzeugung des Gerichts fest, dass die streitgegenständliche Wohnung über Mängel an der Bausubstanz verfügt.

Dies beschränkt sich nicht auf die Heizkörpernische im Wohnzimmer, bei der der Sachverständige die Dämmung des Mauerwerkes empfiehlt (Bl. 6 des Gutachtens vom 16.12.2016).

Der Sachverständige hat festgestellt, dass das Gebäude erhebliche Probleme in Form von größeren Temperaturdifferenzen auf kurzer Strecke habe (Protokoll zum Ortstermin vom 05.12.2016). Die Temperaturdifferenzen von mehreren Grad Celsius auf Strecken von 10-20 cm seien nach den Erfahrung des Sachverständigen (mit-) ursächlich für die Entstehung von Schimmel.

Aus den Thermographieaufnahmen des Protokolls zum Ortstermin vom 05.12.2016 ergibt sich, dass gerade die Außenwände des Schlafzimmers derartige bauliche Mängel aufweisen.

Soweit der Sachverständige feststellt, dass die „baulichen Probleme“ (Protokoll zum Ortstermin vom 05.12.2016) insbesondere durch die im Schlafzimmer vorhandene Möblierung, die eine vollflächige Umströmung der von der Schimmelbildung betroffenen Wandflächen mit frischer Luft verhindere, schließt dies Schadensersatzansprüche der Kläger nicht aus.

Aus dem Mietvertrag ergeben sich für einen Mieter Nebenpflichten, zu denen insbesondere auch die die Beheizung und Lüftung gehört (BGH, NJW 2014, 1653). Vorliegend konnten Heiz- und Lüftungsfehler allerdings gerade nicht festgestellt werden. Die gemessene Raumluftfeuchtigkeit im Schlafzimmer liegt nach Darstellung des Sachverständigen vielmehr im obersten Bereich üblicher Werte.

Die von dem Sachverständigen festgestellte ungeeignete Möblierung durch das Aufstellen des Kleiderschranks an der Außenwanddecke mit nur einem geringen Spalt zur Oberfläche der Wand sowie die Aufstellung der Kommode an der südwestlichen Außenwanddecke ist nicht mit einem Heiz- oder Lüftungsfehler gleichzusetzen.

Wenn Maßnahmen Schimmelfreiheit nicht mit zumutbaren Maßnahmen erreicht werden kann, geht das zu Lasten des Vermieters. Das gilt auch dann, wenn das Gebäude nach dem bei seiner Errichtung geltenden Standard gebaut wurde (LG Konstanz, NZM 2013, 506; LG Lübeck 14 S 107/17).

Es entspricht der berechtigten Erwartung des Mieters und somit einem angemessenen Interessenausgleich, dass seine Pflichten auf das Zumutbare beschränkt sind und der Vermieter das sich aus dem Gebäudezustand ergebende Risiko trägt.

Der Mieter muss die Möglichkeit haben, seine Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz in der Wohnung nahe der Wand aufzustellen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 13. Auflage, BGB § 536 Rn. 235).

Aufgrund einer fehlenden anderweitigen Vereinbarung war es für die Kläger unzumutbar, große Möbelstücke wie den Kleiderschrank oder die Kommode von der Wand abzurücken oder an den Außenwänden überhaupt keine Möbelstücke aufstellen zu dürfen. Wenn der Vermieter den Mieter bei Anmietung der Wohnung nicht über bauliche Probleme aufgeklärt und darauf hinweist, dass wegen drohender Feuchtigkeit die Möbel nur an bestimmten Stellen und deutlich von der Wand abgerückt aufgestellt werden dürfen, liegt ein Mangel vor (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 13. Auflage, BGB § 536 Rn. 235 m.w.N.). Dies gilt umso mehr, als dass die Möbel nicht unmittelbar sondern mit einem - aus Sicht des

Sachverständigen zu geringen - Spalt an der Wand aufgestellt wurden. Ein Abstand der Möbel von der Wand von einigen Zentimetern, der oftmals bereits durch Fußleisten gewährleistet ist, reicht in der Regel aus, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.

Anders als der Beklagte meint, sind die geltend gemachten Schäden auch auf den Mangel zurückzuführen.

Aus dem Schriftsatz des Beklagten vom 30.01.2017 (Bl. 77 der Beiakte) ergibt sich gerade nicht, dass der Auszug der Kläger freiwillig erfolgte.

Es kann dahinstehen ob der Beklagte von einer Ausbesserung der Heizkörpernische absehen durfte, weil das selbstständige Beweisverfahren noch nicht abgeschlossen war und der Kläger diesem Vorgehen trotz Aufforderung nicht zustimmte. Der Auszug erfolgte jedenfalls nicht freiwillig, da der Beklagte in dem Schreiben die Ursache der Schimmelbildung im Schlafzimmer bei den Klägern sah und nur die Bereitschaft zur Behebung von Mängeln bzgl. der Heizkörpernischen in Aussicht stellte.

Die Höhe der eingetretenen Schäden ist unstrittig.

Ein Bestreiten der Schäden an den Möbeln sowie der Kleidung mit Nichtwissen ist unzulässig. Gemäß § 138 Abs. 4 ZPO ist eine Erklärung mit Nichtwissen nur über Tatsachen zulässig, die weder eigene Handlungen der Partei noch Gegenstand ihrer eigenen Wahrnehmung gewesen sind.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Vorliegend fand mindestens eine Besichtigung der Wohnung statt, bei der auch der Beklagtenvertreter und Mitarbeiter der von dem Beklagten beauftragte Hausverwaltung anwesend waren (vgl. Prot des Ortstermins am 05.12.2016 (Bl. 36 der Beiakte)).

Bei dieser Ortsbesichtigung am 05.12.2016 bestanden auch bereits Schimmelstellen im Wohn- und Schlafzimmer. Ausweislich des Protokolls befanden sich auch Möbel in dem von der Schimmelbildung betroffenen Bereich.

Schließlich befanden sich die streitgegenständlichen Möbel auch in unmittelbarer Nähe den vom Schimmel betroffenen Stellen. Das Sofa befand sich nach Schilderung des Zeugen nur etwa 80-120 cm von einer betroffenen Stelle der Außenwand entfernt. Im Schlafzimmer dehnte sich der Schimmel bis zu der Kommode aus und auch das Bettgrenze grenzte nach Darstellung des Zeugen an

den befallenen Bereich an. Der geringe Abstand des Schlafzimmerschranks zu Außenwand ist bereits auf den Lichtbildern zu erkennen.

Auch der geltend gemachte Anspruch für den mit der Renovierung der neuen Wohnung verbundenen Arbeitsaufwand ist erstattungsfähig (vgl. LG Essen, Urteil vom 08.04.1988, Az. 1 S 614/87). Die Höhe von 10 € pro Arbeitsstunde hält das Gericht gem. § 287 ZPO ebenfalls für gerechtfertigt.

Gemäß § 280 Abs. 1 BGB haben die Kläger auch ein Anspruch auf Erstattung der außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten als notwendige Kosten der Rechtsverfolgung.

Der Zinsanspruch folgt aus den §§ 286 I, II Nr. 3, 288 BGB, da der Beklagte Ansprüche der Kläger mit Schreiben vom 14.08.2017 zurückgewiesen hat.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 108 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 7114,95 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder,
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bottrop statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Höffkes

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

