

Landgericht Konstanz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH WuM 2005, 5) obliegt dem Vermieter nach der sogenannten Gefahrkreistheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist.**
- 2. 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.**
- 3. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch sein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist (LG Bonn, Urteil vom 13.09.2012 - 6 S 69/12).**
- 4. Es kommt nicht auf die abstrakte Betrachtung an, ob Feuchteschäden überhaupt durch Wohn- und Lüftungsverhalten vermieden werden können, sondern vielmehr darauf, ob den Mietern im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ein derartiges Wohnverhalten überhaupt zumutbar ist.**

LG Konstanz, Urteil vom 20.12.2012; Az.: 61 S 21/12

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Donaueschingen vom 22.02.2012 (31 C 164/11) wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

In der Berufungsinstanz verfolgt der Kläger weiterhin den Anspruch hinsichtlich der Mietminderung für die Monate März 2010 bis einschließlich Dezember 2010

in Höhe von 1.104,00 € und die anteiligen Sachverständigenkosten in Höhe von 1.395,90 € und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 272,87 €.

Die Beklagten minderten von März 2010 bis Dezember 2010 den Mietzins in Höhe von 20%, somit um 110,40 € monatlich, da Feuchtigkeitserscheinungen bzw. Schimmelbildungen in ihrer vom Kläger angemieteten Wohnung auftraten. Mit Schreiben vom 10.02.2010 (As. I/155) hatten die Beklagten eine Mietminderung angekündigt.

Der Kläger schaltete ein Sachverständigenbüro H. ein. Der Sachverständige H wurde im Februar 2010 beauftragt, drei Wohnungen im Anwesen des Klägers in Donaueschingen zu begutachten. Von den Kosten des daraufhin erstellten Gutachtens verlangt der Kläger von den Beklagten 1/3, da das Gutachten nachgewiesen habe, dass die Wohnung keine baulichen Mängel aufweise und die vorgenommene Mietminderung damit ungerechtfertigt sei.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, den Beklagten sei ein unzureichendes Heizungs- und Lüftungsverhalten nicht nachzuweisen. Ein 5- bis 6-maliges Lüften sei den Mietern unzumutbar. Eine Mietminderung von 20% sei angemessen. Es verstehe sich von selbst, dass die aufgetretenen Feuchtigkeitserscheinungen einschließlich Schimmelbildung die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich mindern würden. Die Mängel in Form der Feuchtigkeit und Schimmelbildung würden in allen Räumen auftreten und zwar dauerhaft. Die Beklagten seien gezwungen, die Raumfeuchte ständig im Auge zu behalten und zu kontrollieren. Dies stelle eine deutliche Beeinträchtigung des Alltagslebens der Beklagten dar, was eine Mietminderung um 20% rechtfertigen würde. Die Kosten des Gutachtens würden die Beklagten nicht schulden.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und zur Begründung vorgetragen, aus dem Sachverständigengutachten folge nicht, dass es zwingend zu Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung kommen müsse, wenn dort nicht 5 bis 6 mal täglich gelüftet werde. Hätten die Beklagten die Wohnung im Rahmen zumutbaren Heizungs- und Lüftungsverhalten ordnungsgemäß 2 - 3 Mal täglich ordnungsgemäß belüftet, wäre es zu keinen Feuchtigkeitsschäden gekommen. Das gerichtliche Sachverständigengutachten habe ergeben, dass die sehr hohe Luftfeuchtigkeit in der Wohnung durch langandauerndes falsches Lüftungsverhalten der Bewohner verursacht worden sei.

Wegen des weiteren Vorbringens wird auf den Schriftsatz vom 28.06.2012 und vom 03.08.2012 Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Donaueschingen vom 15.03.2012 - 31 C 164/11 - aufzuheben und die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 2.499,90 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit sowie 272,87 € außergerichtliche Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit sowie 10,00 € Mahnkosten zu bezahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten weisen darauf hin, es handle sich bei den angemieteten Räumlichkeiten um ein neuzeitliches Niedrigenergiehaus. Bei diesen Räumlichkeiten sei ein völlig unzumutbares Lüften erforderlich, um die natürliche Feuchtigkeit aus den Wohnungen zu bekommen.

Ergänzend wird auf den Schriftsatz vom 25.07.2012 Bezug genommen.

Die Kammer hat den Sachverständigen K in der mündlichen Verhandlung erneut angehört.

Entscheidungsgründe

II.

Die Berufung ist zulässig, sie ist jedoch nicht begründet.

1.) Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Mietsache teilweise mangelbehaftet war, so dass die Beklagten zur Minderung der Miete berechtigt waren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH WuM 2005, 5) 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. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch sein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist (LG Bonn, Urteil vom 13.09.2012 - 6 S 69/12).

Der Kläger wendet ein, die Feuchtigkeitserscheinungen seien nicht bauseitig bedingt, sondern beruhten auf falschem Wohn- und Lüftungsverhalten. Dies ist nur zum Teil richtig.

a.) Der Gutachter K hat in seinem Ergänzungsgutachten (AS II/181) festgestellt, dass bauliche oder energetische Unzulänglichkeiten nicht festgestellt werden können. Das Gebäude erfülle alle geforderten Bestimmungen. Der Gutachter konnte in seinem Hauptgutachten definitiv ausschließen, dass in den vergangenen Wochen vor Gutachtenerstattung von außen nach innen Feuchtigkeit eingedrungen ist (Seite 12 des Gutachtens). Auch an keinem der geprüften Bauteile konnte eine Auffeuchtung in tiefere Schichten deklariert werden (Gutachten AS 327). Die Bauteile sind thermisch in Ordnung und erfüllen die heute geltenden Anforderungen an die EnEV sowie DIN-Anforderungen (Seite 29 des Gutachtens). Lediglich der Bereich der Dachgauben und Fenster der jeweiligen Räume sei grenzwertig im Sinne der DIN 4108-2, jedoch könne auch hier bei angepasstem Nutzerverhalten eine Schädigung vermieden werden.

b.) Der Sachverständige hat damit überzeugend dargelegt, dass der vorhandene Schimmelpilzschaden nicht auf ein Eindringen von Feuchtigkeit von außen

zurückzuführen ist. Nicht richtig ist aber, soweit der Kläger aus diesem Ergebnis der Untersuchungen folgert, die Feuchtigkeitserscheinungen beruhten auf einer Obhutspflichtverletzung der Beklagten, nämlich falschem Wohn- und Lüftungsverhalten (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 29.08.1997 - 311 S 88/96). Der Kläger übersieht dabei, dass es nicht auf die abstrakte Betrachtung ankommt, ob Feuchteschäden überhaupt durch Wohn- und Lüftungsverhalten vermieden werden können, sondern vielmehr darauf, ob den Mietern im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ein derartiges Wohnverhalten überhaupt zumutbar ist. Bei genauer Betrachtung liegt der Fehler des Mietobjekts, der die Beklagten zur Minderung berechtigt, darin, dass die Wohnung Mängel aufweist, welche durch übliches Wohnverhalten nicht mehr vermieden werden können.

c.) Der schriftliche Mietvertrag enthält zum Lüftungsverhalten keine zusätzlichen Vereinbarungen, so dass es auch keiner Entscheidung bedarf, ob entsprechende Regelungen zulässig wären. Geschuldet ist das übliche Lüftungsverhalten.

d.) Von ausschlaggebender Bedeutung für die Entscheidung des Rechtsstreits ist daher, welche Anforderungen an das Lüften und das Heizverhalten eines Mieters zu stellen sind.

aa.) Ein Schlafzimmer muss nicht durchgängig mit einer Temperatur von 21°C oder 18°C geheizt werden. Der Sachverständige hat als übliche Temperatur für das Schlafzimmer 16°C - 18°C angenommen. Die Stiftung Warentest hält 16°C für einen gesunden Schlaf in der Nacht meistens für ausreichend. Eine Beheizung des Schlafzimmers von 16°C reicht nach Meinung der Kammer daher aus. Schon aus Gründen der Einsparung von Energie ist es auch zulässig, die Temperatur in Räumen tagsüber, wenn man berufsbedingt abwesend ist, z. B. in einem Arbeitszimmer, abzusenken. Es besteht schon deshalb kein Grund, hier zu einer abweichenden Beurteilung zu kommen, wenn nachts von Vermieterseite generell die Temperatur um 5°C abgesenkt wird.

Eine vergleichsweise geringe Beheizung von durchschnittlich 18°C ist nicht schuldhaft und entspricht noch dem vertragsgemäßen Gebrauch (LG Bonn, Beschluss vom 24.10.2011 - 6 S 79/11; so auch AG Sieburg, Urteil vom 30.06.2011 - 112 C 68/10).

bb.) Auch hinsichtlich des Lüftungsverhaltens dürfte höchstens eine tägliche Lüftung von 3 Mal gefordert werden können. In der Rechtsprechung hat beispielsweise das AG Berlin-Mitte (Urteil v. 28.05.2009 - 12 C 234/05) es für einen Mangel der Mietsache gehalten, wenn der Mieter zur Vermeidung von Schimmelbildung täglich 6 mal lüften muss. Das AG Hamburg - St. Georg hält das Erfordernis, zur Vermeidung von Schimmelpilzbefall die Wohnung 3 mal täglich für ca. 9 Minuten zu lüften, als Erfordernis eines übermäßigen Lüftens (AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 19.02.2009 - 915 C 515/08). Das AG Dortmund (Urteil v. 20.11.2007 - 1 S 49/07) hat dies bei 7-maligem Lüften angenommen. Gemäß OLG Frankfurt (Urteil v. 11.02.2009 - 19 U 7/99, NZM 2001, 39) reicht es zur ordnungsgemäßen Belüftung einer Wohnung aus, dass morgens 2 mal und abends 1 mal quergelüftet wird.

Das LG Hagen (Beschluss vom 19.07.2012 - 1 S 53/12) hat ein 4- oder 5-maliges Lüften für zumutbar gehalten. In dem entschiedenen Fall waren im Gegensatz zu dem hier zu entscheidenden Fall die Bewohner durchgängig anwesend.

Ausreichend war zudem nur eine kurzfristige Öffnung der Fenster auf Kippstellung und kein Stoßlüften erforderlich.

cc.) Unter dem Normklima versteht der Sachverständige (AS I/553), dass der Mieter die Räume auf 20°C bei einer Luftfeuchtigkeit von 50% beheizt. 7000 g Wasser sind täglich abzuleiten. Je kälter die Außenluft ist, desto mehr Feuchtigkeit kann nach außen abgetragen werden. Bei einem Innenklima von 20°C und einem Außenklima von -5°C können pro Luftwechsel 1603 g Wasser, bei 0°C 1259 g Wasser, bei 4,9°C 875 g Wasser abgeführt werden. Bei -5°C Außentemperatur ist 1-2 mal zusätzlich zu lüften, bei 0°C Außentemperatur 3 mal und bei der sogenannten Durchschnittswintertemperatur von 4,9°C 5 - 6 mal. Der Sachverständige hat bei seiner Anhörung ausgeführt, dass bei 2-3-maligem Lüften und bei einer Beheizung von 20°C die Feuchtigkeit nicht auf einen Luftfeuchtigkeitswert von 75-82% ansteigt. Dieser Feuchtigkeitsgrad ist erforderlich, damit die detektierten Pilzspezies mit der Keimung und Ausbreitung beginnen können. Der Sachverständige hat aber weiter bei seiner Anhörung ausgeführt, dass bei einer Senkung der Temperatur auf beispielsweise 17°C die Gefahr der Schimmelbildung steige und es selbst bei vielfachem Lüften zur Schimmelbildung komme. Dies werde noch dadurch verstärkt, dass es im Bereich der Dachgauben und Fenster der jeweiligen Räume grenzwertig im Sinne der DIN 4108-2, sei, hier also am ehestens mit dem Auftreten von Schimmel zu rechnen sei.

Bei sinkenden Temperaturen steige die relative Luftfeuchte, im Schlafzimmer bei 18°C auf 56%, bei 17°C auf 60% bei 16°C auf 63%. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten ein Beispiel berechnet (S. 37 Hauptgutachten - AS 349). Wird der Raum auf 20°C bei 60% relativer Luftfeuchtigkeit beheizt, ist keine Schädigung der Bauteile zu befürchten. Wird die Raumluft auf 17°C abgekühlt, so steigt die relative Luftfeuchtigkeit auf 72°C. Findet jetzt kein ausreichender Feuchteausaustausch statt, kommt es zur Kondensation an den entsprechenden Oberflächen.

Der Beklagtenvertreter hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Problematik darin liegt, dass bei Niedrigenergiehäusern ein verstärktes Lüften erforderlich ist, weil ein natürlicher Luftaustausch nicht mehr gewährleistet ist, da beispielsweise die Fenster besonders abgedichtet sind. Die Tendenz in der Zukunft wird daher sein, angesichts der besonderen Dichtigkeit der Bauwerke Lüftungsanlagen einzubauen. Da die Mieter nicht zu einem 5- bis 6-maligen Lüften verpflichtet sind, eine Temperatur von 17°C im Schlafzimmer vertragsgemäß ist, haben sie das Auftreten von Schimmel bzw. von Feuchtigkeitserscheinungen an den Fenstern nicht zu vertreten.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen.

Eine Minderung von 20% ist angemessen, was auch die von den Beklagten vorgelegten Lichtbilder beweisen. Dies bezieht sich allerdings nur auf den streitgegenständlichen Zeitraum. Wie das Gutachten des Sachverständigen nachweist, hat sich die Problematik etwas entschärft.

2.) Da die Beklagten keine Obliegenheiten verletzt haben, sind sie auch nicht verpflichtet, die Kosten des außergerichtlichen Gutachtens dem Kläger zu erstatten. Es kann daher in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben, ob

diese Kosten grundsätzlich auf den Mieter überzuwälzen sind. Auch die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten haben die Beklagten nicht zu tragen.

III.

Da die Berufung zurückzuweisen ist, hat der Kläger die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Gründe, die Revision zuzulassen, sind nicht vorhanden. Die Frage der Zumutbarkeit, in welchem Umfang zu lüften ist, ist eine Frage der Einzelheit. Insoweit ist z. B. entscheidend, ob es sich um berufstätige Mieter handelt oder ob die Mieter sich tagsüber in der Mietwohnung aufhalten.