Abschrift

Aktenzeichen:
17 C 271/15

Amtsgericht Mannheim

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem **Rechtsstreit**

[redacted] Mannheim
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **Höfle & Sauer**,
Kaiserring 38, 68161 Mannheim,
Gz.: 3215/13-as

gegen

[redacted]
vertreten durch [redacted] Mannheim
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
[redacted] Mannheim

wegen Forderung

hat das **Amtsgericht Mannheim**

durch die Richterin am Amtsgericht **Schlosser**

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21.08.2015

für **Recht** erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die im Wohnzimmer der von der Klägerin gemieteten Wohnung in [redacted] Mannheim vorhandenen Verfärbungen oberhalb des Rolladenkastens fachmännisch zu beseitigen.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

   Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.700,- € abzuwenden, wenn nicht die Klägerin ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin hat von der Beklagten durch Mietvertrag vom 17.04.1998 seit dem 01.05.1998 die Wohnung im dritten Obergeschoß links des Hauses in [redacted] Mannheim gemietet. Oberhalb der Fensterfront im Wohnzimmer sind Schimmelpilzanhaftungen bzw. entsprechende Verfärbungen festzustellen. Die Klägerin verlangt Beseitigung derselben.

Vor dem Amtsgericht Mannheim wurde unter dem Aktenzeichen 1 H 4/14 ein selbständiges Beweisverfahren durch die Klägerin hinsichtlich der Schimmelbildungen betrieben. Durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Alexander Weber wurde unter dem 26.03.2015 ein Sachverständigengutachten erstattet.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, die Beklagte sei zur Mangelbeseitigung verpflichtet, da sie sich selbst vertragsgetreu verhalte. Sie sei nie auf ein besonderes Wohnverhalten hingewiesen worden, im übrigen treffe sie auch nicht die Verpflichtung, die Wohnung auf über 20°C zu beheizen.

Die Klägerin beantragt:

> Die Beklagte wird verurteilt, die im Wohnzimmer der von der Klägerin angemieteten Wohnung in [redacted] Mannheim vorhandenen Verfärbungen oberhalb des Rolladenkastens fachmännisch zu beseitigen.

Die Beklagte beantragt

> Klageabweisung.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, die Klägerin wäre verpflichtet, die Wohnung angemessen zu beheizen. Nach den Sachverständigenausführungen könne bei Beachtung einer Raumtemperatur von 22°C eine Schimmelbildung vermieden werden; dem sei die Klägerin nicht nachgekommen. Ausweislich der vorgelegten Lichtbilder sei von einer unzureichenden Belüftung der Wohnung auszugehen.

Zu dem weiteren Parteivorbringen wird im übrigen auf die wechselseitigen Schriftsätze verwiesen.

Das Gericht hat die Akten des Amtsgerichts Mannheim mit dem Aktenzeichen 1 H 4/14 zu Beweiszwecken beigezogen.

Dem Gericht lagen unter anderem zwei Lichtbilder in Kopie vor.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte gemäß § 535 BGB ein Anspruch auf Mangelbeseitigung in beantragtem Umfang zu.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß sich in der Wohnung der Beklagten im Wohnzimmer oberhalb des Rolladenkastens Verfärbungen, namentlich Schimmelbildung befindet. Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Der Klägerin steht deshalb ein Anspruch gegen die Beklagte zu, die im Wohnzimmer im Bereich des Rolladenkastens aufgetretenen Verfärbungen/Schimmelbildungen fachgerecht und dauerhaft zu beseitigen. Es handelt sich um einen Mangel der Mietsache, der die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt und für dessen Beseitigung die Beklagte verantwortlich ist.
Ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. Weber vom 26.03.2015 ergaben die Raumklimamessungen in der Zeit vom 27.01. bis zum 18.02.2015 im Mittel ein Raumklima von 19,7 °C Raumtemperatur bei einer relativen Luftfeuchte von 49,4 %. Im Ergebnis waren diese Werte nach den Sachverständigenausführungen nicht zu beanstanden. Die weiteren Ausführungen des Sachverständigen ergeben, daß Möblierungsfehler mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind. Den Sachverständigenausführungen ließ sich entnehmen, daß seit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1957 die Holzfenster in besser wärmegedämmte Fenster (nach Mitteilung der Parteien in Isolierglasfenster) ausgetauscht wurden. Nach den Erläuterungen des Sachverständigen stellen bessere Heiztechniken und neue Fenster einen erheblichen Eingriff in das ursprüngliche System des Gebäudes dar, die einen Schimmelpilzbefall insbesondere im Bereich von Wärmebrücken begünstigen. Der Sachverständige führt weiter aus, daß offensichtlich eine Innendämmung vorgenommen wurde, die jedoch nicht fachgerecht mit Acryl abgedichtet wurde und somit Feuchtigkeit hinter die Dämmung gelangen konnte, wodurch ein (erneuter) Schimmelpilzbefall provoziert wurde. Ein Schimmelpilzbefall oberhalb des Rolladenkastens ist auch bei normgerechtem Raumklima nicht vollkommen auszuschließen und läßt sich bauphysikalisch erklären. Ein negativer Einfluß auf die vorliegende Situation ist auch die Anwesenheit eines ungedämmten Rolladenkastens. Der Sachverständige kommt zum Ergebnis, daß die Wärmebrücken oberhalb des Rolladenkasten durch Aufbringen eines mindestens 10 mm dicken, dampfdiffusionshemmenden Dämmstoffes der Wärmeleitstufe 025 im Innenbereich minimiert werden kann. Dabei kommt der Sachverständige zum Schluß, sollte die Außenwand nicht gedämmt werden, müsse zum Zwecke der Entfeuchtung der Wohnzimmerwand sodann auf mittlere Werte der Raumtemperatur von 22 °C oder mehr geheizt werden.

Entgegen der Auffassung der Beklagten trifft die Klägerin eine solche Heizpflicht jedoch nicht. Vielmehr besteht für den Mieter grundsätzlich keine Heizpflicht, er muß lediglich Sorge tragen, daß nicht durch das unterlassene Heizen Schäden in der Wohnung auftreten können, wie z.B. durch das Einfrieren von Wasserleitungen oder das Auftreten von Feuchtigkeit (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage, § 535 Rdn. 386). Die Beklagte verkennt, daß es ihr obliegt, Mängel dauerhaft zu beseitigen und die hierfür erforderlichen bauseitigen Maßnahmen zu treffen.

Nach alledem ist die Klage begründet.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Mannheim
A 1, 1
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Schlosser
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 16.09.2015

Hoffmann, JAng'e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle