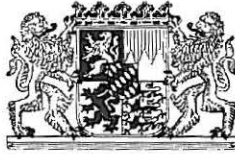


Ausfertigung

Amtsgericht Freising

Az.: 7 C 848/09

Mandant hat Abschrift



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED]
- Klägerin zu 1 -

2. [REDACTED]
- Klägerin zu 2 -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

Rechtsanwalt Spöth Harald, Sonnenstr. 13, 80331 München, Gz.: 03268H09 ST 98050

gegen

1. [REDACTED]
- Beklagter zu 1 -

2. [REDACTED]
- Beklagte zu 2 -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

[REDACTED]

wegen **Forderung**

erlässt das Amtsgericht Freising durch die Richterin am Amtsgericht Gabriel am auf Grund der mündlichen Verhandlungen vom 07.10.2009 und 10.05.2010 am 27.05.2010 folgendes

Endurteil

I. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt, das von ihnen innegehaltene Einfamilienhaus der Klägerinnen im Anwesen 85376 Fürholzen, Massenhauser Straße 15 a nebst 2 Garagen zu räumen und an die Klägerinnen herauszugeben.

II. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerinnen 3.410,00 EUR nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit 08.01.2010 zu bezahlen.

III. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten samtvordindlich zu tragen.

IV. Das Urteil ist für die Klägerinnen vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich Ziffer II jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages. Die Beklagten können die Vollstreckung aus Ziffer I. des Urteils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4000 Euro abwenden, wenn nicht die Klägerinnen vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 20.810,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Mietverhältnis.

Laut Mietvertrag vom 10.08.2007 mieteten die Beklagten von den Klägerinnen das Haus in der Massenhauser Straße 15 a in 85376 Fürholzen mit 2 Garagen zu einem Mietpreis von 1.350,00 EUR netto, zuzüglich 120,00 EUR für 2 Garagen und einer Vorauszahlung für die Betriebskosten in Höhe von 100,00 EUR monatlich und abzüglich 20,00 EUR für die Gartenpflege, insgesamt also 1.550,00 EUR.

Die Beklagten minderten die Miete ab März 2009 um 20 % wegen Schimmelbildung und Auftreten der Kondenswasserbildung, was sie durch Schreiben vom 21.02.2009 gegenüber den Klägerinnen ankündigten. Die Beklagten zahlten für die Monate März 2009 bis Januar 2010 jeweils 310,00 EUR weniger, als mietvertraglich vereinbart.

Die Klägerinnen erklärten, im laufenden Rechtsstreit per Schriftsatz vom 07.01.2010, der dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten am 08.01.2010 zugestellt wurde, die fristlose Kündigung.

Die Klägerinnen tragen vor, die Schimmelbildung und Kondenswasserbildung, so vorhanden, sei nutzerbedingt und nicht auf eine mangelhafte Bausubstanz zurückzuführen und beantragen zuletzt:

1. die Beklagten zu verurteilen, das von ihnen innegehaltene Einfamilienhaus der Klägerinnen im Anwesen 85376 Fürholzen, Massenhauser Straße 15 a nebst 2 Garagen zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerinnen € 3.710,00 nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

Sie behaupten, ihr Lüftungsverhalten und ihr Heizverhalten sei ausreichend, die Schimmel- und Kondenswasserbildung sei Haussubstanz bedingt.

Sie sind der Auffassung, das von ihnen bewohnte Objekt, sei nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand ausreichend beheiz- und belüftbar.

Das Gericht hat durch eigene in der mündlichen Verhandlung vom 07.10.2009 durch Einvernahme des Zeugen Dallinger, sowie gemäß Beweisbeschluss vom 29.10.2009 durch Erholung eines Sachverständigengutachtens, das der Sachverständige Dipl.-Ing. Wolfgang Munstein unter dem 26.01.2010 schriftlich erstattete und in der mündlichen Verhandlung vom 10.05.2010 mündlich erläuterte.

Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften und auf das schriftliche Sachverständigengutachten.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf sämtliche Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet.

Die Beklagten haben die Mieten für die Monate März 2009 bis Januar 2010 jeweils um 310,00 EUR zu Unrecht gemindert. Aus diesem Grund können die Klägerinnen von den Beklagten die rückständigen Mieten in Höhe von insgesamt 3.410,00 EUR gemäß § 5, 35 BGB verlangen.

Zur Überzeugung des Gerichts steht fest, dass sich in den von Beklagten bewohnten Räumlichkeiten Schimmel im geringen Umfang gebildet hat. Insoweit wird Bezug genommen auf das schriftliche Sachverständigengutachten und dort gezeigten Fotos.

Das Gericht ist ebenfalls davon überzeugt, dass die Schimmelbildung nicht auf bauliche Mängel zurückzuführen ist, sondern auf ein unzureichendes Wohnverhalten der Beklagten.

Nach den Ausführungen des Sachverständigen Munstein, die sich das Gericht vollumfänglich zu Eigen macht, liegen an dem Objekt keine bauliche Mängel vor, die Einfluss auf die Schimmelbildung hätten.

Im Bereich der Kelleraußenwand wurde im Rauminnen an einer Stelle Feuchtigkeit festgestellt, die über der sogenannten Ausgleichsfeuchte lag. Dieser Bereich lag vom Boden bis zu einer Aufstiegshöhe von 30 cm Oberkante Fertigfußboden. Darüber wurde keine Nässe mehr festgestellt. Nach den Angaben des Sachverständigen ist die Feuchtigkeit in diesem Kellerraum wegen der Feuchtigkeit an der Wand höher, als wenn die Wand nicht durchfeuchtet wäre. Die Feuchtigkeit ist jedoch im Verhältnis zu der Feuchtigkeit die bei einem normalen Wohnverhalten (waschen, duschen, Wasser kochen, etc.) entsteht zu vernachlässigen.

Nach den Angaben des Sachverständigen kann diese Feuchtigkeit im Keller keinen Einfluss auf die Schimmelpilzbildung im Erdgeschoss haben. Feuchtigkeitsentstehung in Kellern ist nach den Angaben des Sachverständigen bezogen auf das Baujahr des Hauses auch nichts ungewöhnliches. Bezogen auf die damals geltenden Normen, liegt insoweit kein baulicher Mangel vor. Der Sachverständige hat im weiteren weder Mängel in der Konstruktion, noch durch fehlerhaften Wärmeschutz oder baulich bedingte Wärmebrücken feststellen können. Die Räume verfügen über Fensteröffnungen und sind alle durch einen Heizkörper direkt beheizbar. Ein baulicher Mangel wegen Fehlen der Möglichkeiten zu einer ausreichenden Beheizung oder Belüftung liegt somit nach Auffassung des Sachverständigen ebenfalls nicht vor. Dem Mietobjekt fehlt eine zugesicherte Eigenschaft.

Die Beklagten tragen vor, dass das Haus als "komplett neu renoviert" inseriert worden sei und dies auch beinhalten würde, dass auch die Isolierung des Hauses vollständig den 2007 gültigen Rechtsnormen angepasst worden sei. Dem ist allerdings nicht so. Komplett neu renoviert heißt zunächst, dass das Haus gestrichen ist, dass schadhafte Stellen ausgebessert wurden, etc.. In dem Exposee (Anlage B4) wurde noch ausgeführt, dass sich neue Fenster und eine neue Heizung dort befinden würden. Von einer komplett neuen Isolierung ist nicht die Rede. Wenn dort aufgeführt gewesen wäre, dass das Haus komplett saniert sei nach den neuesten Vorschriften, könnte man davon ausgehen, dass eine entsprechende Isolierung vorliegen würde. Allein aus der Formulierung "renoviert", lässt sich eine derartige Schlussfolgerung jedoch nicht ableiten.

Der Sachverständige hat nun ausgeführt, dass eine Diskrepanz zwischen den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Lufthüllendichtigkeit einerseits und der Luftaustauschmöglichkeiten andererseits besteht, d. h., dass der gesetzlich vorgeschriebene komplette Luftaustausch alle 2 Stunden sich mit den in einer anderen Norm festgelegten Anforderungen zur Lufthüllendichtigkeit nicht in Einklang bringen lassen. Somit ist es Aufgabe des Mieters für einen Luftaustausch zu sorgen. Solange dies mit einem normalen Aufwand betrieben werden kann, es ist dem Mieter auch zumutbar. Der Sachverständige gab an, dass die Luftfeuchtigkeit unter 50 % enthalten ist. Eine kurzfristige Überschreitung der Luftfeuchtigkeit von 50 % führt nicht zu einer Schimmelbil-

dung.

Die Beklagten gaben an, 3 x Stoß zu lüften pro Tag, hierbei jedoch die Rollläden herunter zu lassen.

Nach Auffassung des Gerichts stellt dies kein ausreichendes Lüften dar. Bei heruntergelassenen Rollläden kann ein Luftaustausch nicht in dem Maß stattfinden, wie wenn die Fenster bzw. Balkontüren komplett geöffnet sind. Das erforderliche Lüftungs- und Heizverhalten richtet sich danach, wieviel Wasserdampf von den jeweiligen Nutzern produziert wird. Wenn viel Feuchtigkeit produziert wird, z. B. weil viel gekocht, gewaschen, in der Wohnung getrocknet wird bzw. sich viele Pflanzen oder andere Feuchtigkeitsproduzierer dort befinden, muss auch entsprechend mehr gelüftet werden. Dass das Objekt nur mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand ausreichend beheizt und gelüftet werden kann, sieht das Gericht nicht. Auch eine Übersättigung der Bausubstanz mit Feuchtigkeit, liegt nach Auffassung des Gerichts nicht vor. Hierfür finden sich im Sachverständigengutachten keinerlei Angaben.

Die Beklagten wurden auch unstreitig von den Klägerinnen darauf hingewiesen, dass das Objekt ausreichend zu belüften ist und hierfür eine Stoßlüftung durchzuführen ist. Somit kann den Klägerinnen auch keine mangelnde Aufklärung der Beklagten zu Last gelegt werden.

Somit geht das Gericht davon aus, dass die Schimmelpilzbildung ausschließlich auf das Wohn- und Nutzungsverhalten der Beklagten zurückzuführen ist (wie auch vom Sachverständigen festgestellt). Dies führt dazu, dass die Beklagten die Miete nicht berechtigter Weise gemindert haben.

Da sich die Beklagten im Januar 2010 mit einem Betrag im Rückstand befunden haben, der mehr als zwei Monatsmieten übersteigt, war auch die außerordentliche Kündigung der Klägerinnen mit Schriftsatz vom 07.01.2010 gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB gerechtfertigt. Aus diesem Grund haben die Beklagten das Mietobjekt zu räumen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus den §§ 709, 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Bei der Streitwertberechnung ging das Gericht beim Räumungsanspruch von einer monatlichen Nettomiete von 1.450,00 EUR aus (1.350,00 EUR + 120,00 EUR - 20,00 EUR).

gez.

Gabriel
Richterin am Amtsgericht



Für den Gleichlaut der Ausfertigung mit
der Urschrift

Freising, 05.07.2010

Gattinger
Gattinger, JAng

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle