

Abschrift

Amtsgericht Osnabrück

Geschäfts-Nr.: 14 C 385/04 (XXI)

Es wird gebeten, bei allen Eingaben die vorstehende Geschäftsnummer anzugeben

Verkündet am:

04.07.2005

Justizangestellte als
Urkundsbeamtin/beamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Kläger und Widerbeklagter

Geschäftszeichen : _____

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Beklagte und Widerklägerin

wegen Forderung aus Mietvertrag
hat das Amtsgericht Osnabrück auf die mündliche Verhandlung vom 20.06.2005 durch
den Richter am **Amtsgericht** _____

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger wird verurteilt,

**1. in der an die Beklagte vermieteten Wohnung im ersten Obergeschoss des
Hauses _____, die nachstehend aufgeführten
Mängel zu beseitigen:**

- a) Im Wohnzimmer an der Fenster-Außenwand in den oberen Ecken links und rechts an der Decke und an den Wänden grün- schwarzer Schimmelpilz auf einer Fläche von ca. 30 cm x 30 cm mit einem Riss in der Tapete in der oberen linken Ecke,**
- b) im Schlafzimmer in den oberen Ecken links und rechts vom Fenster grün schwarzer Schimmelpilz an der Decke und an den Wänden mit einem Riss in der teilweise losgelösten Tapete in der oberen linken Ecke.**

2. nach Beseitigung der Mängel die betroffenen Flächen ordnungsgemäß und

handwerksgerecht zu renovieren.

- 3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.**
- 4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,-- € vorläufig vollstreckbar.**
- 5. Der Streitwert wird auf 5.000,-- € festgesetzt.**

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin der im Tenor genannten Wohnung im Hause des Klägers. Im Zeitraum vom 01. Februar 2002 bis einschließlich Mai 2004 minderte sie die geschuldete Kaltmiete um jeweils 20 % gleich 57,26 €.

In der Wohnung ist es in dem genannten Zeitraum zu Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelpilzbildung im Wohn- und Schlafzimmer gekommen, wobei die Parteien über die Ursache streiten.

Der Kläger behauptet, die örtlich vorgefundenen Feuchte- und Schimmelschäden seien auf nicht ausreichendes Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten in den betroffenen Räumen zurückzuführen.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 1.603,28 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % Punkten über dem Basiszinssatz auf jeweils 57,26 € seit dem 06.02., 06.03., 04.04., 07.05., 06.06., 04.07., 06.08., 05.09., 05.10., 06.11., 05.12.2002, 07.01., 06.02., 06.03., 04.04., 07.05., 05.06., 04.07., 06.08., 04.09., 07.10., 06.11., 04.12.2003, 07.01., 05.02., 04.03., 06.04. und 06.05.2004 zu zahlen.

Ferner beantragt er,
die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte beantragt,
wie erkannt.

Sie behauptet, die Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden seien baubedingt.

Wegen des übrigen Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 05.10.2004 (Bl. 48 R. der Akte). Wegen des Ergebnisses wird auf das schriftliche Sachverständigengutachten des [REDACTED] vom 01.02.2005 (Band I., Bl. 65 ff. d. Akte) nebst Ergänzung vom 10.05.2005 (Band II., Bl. 4 ff. d. Akte) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von Mietzins in Höhe von 1.603,28 € gem. § 535 Abs. 2 BGB, weil die Beklagte wegen der in der Wohnung aufgetretenen Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelpilzbildung zu einer 20 %-igen Minderung der Miete im Zeitraum Februar 2002 bis Mai 2004 berechtigt war, § 536 Abs. 1 BGB.

Nach der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Schimmelpilzbefall in der Wohnung im Wesentlichen auf die schlecht wärmegeämmte Bausubstanz zurückzuführen ist. Das Gericht folgt insoweit den Ausführungen des Sachverständigen [REDACTED]. Sein Gutachten war logisch und nachvollziehbar, der Sachverständige selbst ist bei Gericht als zuverlässig und fachkundig bekannt.

Soweit der Sachverständige weiter feststellt, dass die Beklagte zum Schaden beigetragen habe, weil zumindest in den Wochen vor der Ortsbesichtigung eine relativ hohe mittlere Raumlufffeuchtigkeit vorgeherrscht habe, so hilft das dem Kläger nicht weiter. Nach dem Gutachten bleibt offen, ob dies auch dann zu den Feuchtigkeitserscheinungen und der Schimmelpilzbildung geführt hätte, wenn die Bausubstanz in Ordnung gewesen wäre. Somit verbleiben die Mängel im Risikobereich des Klägers als Vermieter.

Das Gericht hält angesichts der vorgelegten Fotos eine 20 %-ige Minderung, also in Höhe eines Betrages von 57,26 € monatlich für angemessen. Deshalb ist kein Raum mehr für die Klageforderung.

Die Widerklage ist zulässig und begründet.

