

Beglaubigte Abschrift

[REDACTED]



Verkündet am 12.02.2016

[REDACTED], Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Aachen
IM NAMEN DES VOLKES

Eingegangen
16. FEB. 2016
ANWALTSKANZLEI BEX

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [REDACTED] Aachen,
2. des Herrn [REDACTED] Aachen,

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

Frau [REDACTED] Aachen,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Harald Bex, Viktoriastraße
28, 52066 Aachen,

hat das Amtsgericht Aachen
auf die mündliche Verhandlung vom [REDACTED]
durch die Richterin [REDACTED]

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Kläger begehren von der Beklagten Räumung und Herausgabe der von ihr inne gehaltenen Wohnung [REDACTED] Aachen, 3. OG rechts sowie Erstattung außergerichtlich entstandener Rechtsanwaltskosten wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache.

Die Beklagte mietete die streitgegenständliche Wohnung [REDACTED] Aachen, 3. OG rechts, von der [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mit Mietvertrag vom 01.04.2009 ab dem 01.05.2009 an. Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden lagen zu diesem Zeitpunkt in der Wohnung nicht vor.

Von Mitte bis Ende August 2014 bis in den Oktober 2014 hinein erfolgte an der streitgegenständlichen Immobilie ein umfangreicher Dachgeschossaufbau, im Rahmen dessen das ehemals unbewohnte, über der streitgegenständlichen Wohnung gelegene Dachgeschoss zu zwei weiteren Wohneinheiten umgebaut worden ist, inklusive dem Einbau von Dachgauben. Hierbei stand zwischenzeitlich das Dach für einen unbekanntem Zeitraum offen. Es wurde ferner im gesamten Haus neue Kunststofffenster sowie ein Wärmedämm-Verbundsystem an der Außenwand ausgeführt.

Im Sommer/Herbst des Jahres 2014 kam es zu einem erheblichen Schimmelbefall in der gesamten Wohnung an nahezu sämtlichen Wänden und Decken, welchen die Beklagte den Klägern anzeigte. Daraufhin wurde seitens der Kläger ein Maler der Firma [REDACTED] mit der Mangelbeseitigung beauftragt, wobei der Umfang und Art und Weise der tatsächlich durchgeführten Mängelbeseitigung durch den Maler zwischen den Parteien streitig sind. Einige Wochen später im Oktober 2014 kam es zu einem

erneuten Schimmelbefall und nach der Anzeige gegenüber den Klägern zu einem weiteren Ortstermin mit dem Maler in der streitbefangenen Wohnung.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.11.2014 erklärten die Kläger die fristlose, hilfsweise die fristgemäße Kündigung zum 31.05.2015 unter Berufung auf eine Wohnsubstanzgefährdung durch eine Vernachlässigung der Sorgfaltspflichten seitens der Beklagten, welche sie in der Klageschrift vom 18.12.2014, der Beklagten zugestellt am 22.01.2015, noch einmal wiederholten. Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses wurde widersprochen. Der Beklagten wurde eine Frist zum Auszug bis zum 15.12.2014 gesetzt, die fruchtlos verstrich.

Am 08.01.2015 wurde von der Beklagten bzw. ihren Besuchern von innen so fest gegen die Wohnungseingangstür geschlagen/getreten, dass der Putz am Türrahmen großflächig abgesprungen ist und die Wohnungseingangstür nicht mehr sicher im Rahmen sitzt; der Türrahmen ist insoweit teilweise aus der Wand herausgebrochen und locker.

Daraufhin wurde seitens der Kläger mit Schriftsatz vom 14.01.2015 erneut hilfsweise fristlose, äußerst hilfsweise die fristgerechte Kündigung ausgesprochen.

Mit Schriftsatz vom 06.03.2015 erklärten die Kläger abermals die fristlose, hilfsweise die fristgerechte Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt zusätzlich im Hinblick darauf, dass die Beklagte - was zwischen den Parteien streitig ist - in der Wohnung einen Trockenautomat mit dazugehörigem Schlauch mit der Öffnung zur Wohnung hin betreibe.

Die Beklagte hat ca. drei Monate vor dem Ortstermin mit dem Sachverständigen [REDACTED] im Juli 2015 mit Unterstützung der Wohnungssicherungshilfe eine Übergangswohnung erhalten, in der sie gegenwärtig wohnt; eine vollständige Räumung und Besitzaufgabe an der streitbefangenen inzwischen unbewohnbaren Wohnung hat indes nicht stattgefunden.

Mit Schriftsatz vom 23.09.2015 haben die Kläger abermals hilfsweise die fristlose, äußerst hilfsweise die fristgerechte Kündigung erklärt, diesmal im Hinblick darauf, dass die Beklagte die Wohnung bereits ca. drei Monate vor dem Ortstermin im Juli 2015 in einem verwahrlosten Zustand verlassen habe, ohne die Beklagte hierüber zu informieren sowie dieser einen Zweitschlüssel zu überlassen.

Die Beklagte hat dieser Kündigung mit Schriftsatz vom 02.10.2015 widersprochen.

Die Kläger behaupten, sie seien zwischenzeitlich neue Eigentümer der streitbefangenen Wohnung geworden.

Der Beklagten sei das Trocknen der Wäsche in der Wohnung sowie die Lagerung feuchter Wäsche innerhalb des Objekts mehrfach von den Klägern untersagt worden, auch sei sie darauf hingewiesen worden, ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen. Dennoch habe im Rahmen eines Ortstermins mit einem Maler im Oktober 2014 in der gesamten Küche vor der Waschmaschine feuchte Wäsche gelegen und es sei ein Wäscheständer mit feuchter Wäsche vorgefunden worden.

Der erhebliche Schimmelbefall sei nicht auf Baumängel sondern auf ein nutzungsbedingtes Verhalten, nämlich die Lagerung und das Trocknen feuchter Wäsche, schlechtes Lüften und fehlerhaftes Heizverhalten und damit insgesamt auf eine nutzungsbedingt produzierte zu hohe Luftfeuchtigkeit zurückzuführen. Ferner betreibe die Beklagte in der Wohnung einen Trockner mit einem in den Wohnraum gerichteten Abluftschlauch.

Die Decke über dem vierten Obergeschoss sei vor Beginn der Arbeiten bis zur vollständigen Beendigung fachgerecht mit Schweißband abgedichtet worden, so dass Feuchtigkeitsschäden in der darunter liegenden Wohnung nicht auf den Dachgeschossausbau zurückzuführen seien.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, die von ihr inne gehaltene Wohnung [REDACTED], 3. OG rechts, bestehend aus 1 Küche, 1 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Abstell-/HW-Raum, 1 Speisekammer, 1 Badezimmer, 1 Abstellschrank/Diele, 1 Flur, 1 Kellerraum zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben.
2. Die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 697,82 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die Wände in der von der Beklagten bewohnten Wohnung seien durch einen von der Beklagten nicht zu vertretenden Baumangel oder Schaden durchfeuchtet.

Im Rahmen der seitens der Kläger beauftragten „Sanierung“ der Wohnung sei lediglich das Wohnzimmer neu gestrichen worden und dort die oberste Schicht der Tapete entfernt worden, während Arbeiten am Mauerwerk vollständig unterblieben seien.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass hier nicht zuletzt Härtegründe gegen eine Kündigung sprächen. Hierzu behauptet sie - was im ersten Punkt zwischen den Parteien unstrittig ist -, dass sie Grundsicherung beziehe und in absehbarer Zeit, auch mit Unterstützung der Wohnungssicherungsstelle keine vergleichbare Ersatzwohnung finde.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens gemäß § 358 a ZPO sowie durch mündliche Anhörung des Sachverständigen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen [REDACTED] vom 01.09.2015 (Bl. 125 ff a. A.) sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 22.01.2015 Bezug genommen (Bl. 212 ff. d. A.).

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet und unterliegt deshalb der Abweisung.

I.

Den Klägern steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitbefangenen Wohnung [REDACTED], 3. OG rechts gemäß §§ 546 Abs. 1, 985 Abs. 1 BGB - den hier einzigen in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen - nicht zu. Das Mietverhältnis ist weder durch die außerprozessuale Kündigungserklärung vom 24.11.2014, noch durch eine im laufenden Verfahren erklärte Kündigung wirksam beendet worden.

Ein Kündigungsgrund im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB, der eine fristlose Kündigung rechtfertigt, ist nicht gegeben.

Danach liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung u.a. dann vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet. Dass setzt voraus, dass neben einer vorherigen Abmahnung die Mietsache durch die Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt worden ist oder durch sein Verhalten sich die Gefahr der Schädigung signifikant erhöht (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Auflage, § 543 Rn. 57; LG Berlin, Ur. v. 28.02.2011 - 67 S 109/10). Dabei muss es sich um eine erhebliche Vertragsverletzung handeln.

Dass vorliegend ein - zuletzt ganz erheblicher - Schimmelschaden in der streitgegenständlichen Wohnung jedenfalls seit Oktober 2014 besteht, ist zwischen den Parteien unstreitig.

Streitbefangen ist demgegenüber die Ursache der Schimmelpilzbildung.

Ist streitig, ob die Ursache eines Feuchtigkeitsschadens in der Wohnung aus der Sphäre des Vermieters oder des Mieters stammt, so gilt die Beweislastverteilung nach der sog. Sphärentheorie. Der Vermieter muss zunächst sämtliche Ursachen ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herrühren können. Erst dann, wenn ihm dieser Beweis gelungen ist, muss der Mieter beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammen (so zuletzt AG Köln, Ur. v. 21.07.2011 - 222 C 25/10 unter Verweis auf Stornel, MietR aktuell, VIII Rn. 168 mit BGH Urteil vom 10.11.2004 - XII ZR 71/01).

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sowie dem gesamten Inhalt der mündlichen Verhandlung ist das Gericht gemäß § 286 ZPO nicht davon überzeugt, dass die Ursache der massiven Schimmelbildung hier nicht auf einem Baumangel beruht.

Der Sachverständige [REDACTED] hat im Rahmen des von ihm durchgeführten Ortstermins im Juli 2015 einen sehr erheblichen Schimmelpilzbefall, insbesondere an den Decken der Wohnung festgestellt und deshalb den Verfahrensbeteiligten sogar von einem Betreten der Wohnung abgeraten. Der Schimmelpilzbefall wurde insbesondere - wie sich eindrücklich aus den dem Gutachten beifügten Lichtbildern ergibt (Fotos 5-28, Bl. 148-159 d. A.) - an den Decken sowie dem anschließenden Wandbereich im Flur, im Wohnzimmer, dem Bad, der Küche und dem Kinderzimmer festgestellt, lediglich das Schlafzimmer wies hiernach keinen deutlich sichtbaren Schimmelpilzbefall auf.

Weiterhin stellte der Sachverständige fest, dass die im Zuge des Dachgeschossumbaus entstandenen Dachgauben hauptsächlich über vom Schimmelpilz betroffenen Räumen liegen, an der Eingangsseite über Küche und Kinderzimmer, an der Gartenseite nur über dem Wohnzimmer. Insoweit handele es sich um Bereiche, bei denen der Dachstuhl mit Sicherheit zeitweise offen war. Weil im Schlafzimmer keine deutlich sichtbare Schimmelpilzbildung und im Badezimmer jedenfalls kein vollflächiger Befall nachgewiesen werden konnte, muss laut den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen ein Zusammenhang zwischen Befallsdichte und Dachgeschossausbau in Betracht gezogen werden.

Nach den dem Sachverständigen von Klägerseite vorgelegten Unterlagen, fand der Dachgeschossausbau im Zeitraum von Ende August bis in den Oktober 2014 hinein statt und damit zeitlich vor bzw. zeitgleich mit der Feststellung des die Kündigung im November 2014 auslösenden Schimmelbefalls, welcher Mitte Oktober 2014 dokumentiert worden ist.

Eine genaue Rekonstruktion hinsichtlich einer Einschränkung des Wärmeschutzes der Dachgeschossdecke bzw. der Dachschrägen war dem Sachverständigen nach eigenen Angaben aus den vorgelegten Unterlagen nicht möglich. Dass es in diesem Zeitraum zu Feuchteinbrüchen in das Dachgeschoss bzw. die Dachgeschossdecke insbesondere am Dachrand - trotz Einbaus einer provisorischen Abdichtung - gekommen ist, konnte der Sachverständige nicht mit Sicherheit ausschließen.

Letztlich konnte der Sachverständige aus der von ihm bei dem Ortstermin festgestellten Schimmelpilzbildung aus unterschiedlichen Gründen nicht eindeutig auf die Schadensursache schließen. Dies stützte er zum einen darauf, dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt bereits seit etwa drei Monaten nicht mehr bewohnt war, so dass kein übliches Nutzerverhalten mehr vorlag.

Zum anderen erscheint nach seinen Feststellungen ein Zusammenhang zwischen der streitgegenständlichen Schimmelbildung und den Baumaßnahmen naheliegend und ist durch die vorgelegten Unterlagen nicht zweifelsfrei auszuschließen. Der Sachverständige hat zwar hervorgehoben, dass das Schadensbild an sich untypisch für Durchfeuchtungsschäden sei, gleichzeitig aber erläutert, dass hier angesichts des dichten Bewuchses mit Schimmelpilzen gerade nicht auf den Bauteiluntergrund und damit den Zustand der Decke darüber geschlossen werden könne. Ferner konnte er aufgrund eingeholter Klimadaten festzustellen, dass zur Zeit der Umbaumaßnahmen

im August, September und Oktober 2014 insgesamt eine hohe Luftfeuchtigkeit herrschte, die sich schon nahe an der 80 %-Marke bewegte.

Auch in Bezug auf das Mitte Oktober dokumentierte Schadensbild könne nicht ausgeschlossen werden, dass bauliche Mängel vorgelegen haben, dies insbesondere im Hinblick auf Feuchteinträge oder einen unzureichenden Wärmeschutz während der Umbaumaßnahmen. Auch wurde die Außenwand nach den Feststellungen des Sachverständigen mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, so dass gegebenenfalls vorhandene bauliche Mängel zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht mehr vorhanden gewesen wären. In seiner mündlichen Anhörung hat der Sachverständige [REDACTED] insoweit ergänzend ausgeführt, dass Rückschlüsse auf eine nutzungsbedingte Schimmelpilzbildung für ihn als Sachverständigen nur zu ziehen sei, wenn die Baukonstruktion als solche in Ordnung sei, was für den Zeitraum Oktober 2014 und damit die Feststellung des kündigungsauslösenden Schimmelbefalls jedenfalls nicht mehr beurteilt werden könne, auch nicht durch weitergehende ggf. bauteilzerstörende Untersuchungen an dem streitgegenständlichen Dachgeschoss. Auch konnte er keine weiteren Angaben dazu machen, aus welchen Gründen der Schimmel nach den Sanierungsarbeiten durch die Firma [REDACTED] wieder aufgetreten ist.

Das Gericht schließt sich diesen Ausführungen umfassend an. Der Sachverständige hat die vorhandenen Anknüpfungstatsachen detailliert und vollständig be- und verwertet und das Ergebnis nachvollziehbar und überzeugend begründet. Diese Ausführungen hat er im Rahmen seiner mündlichen Anhörung nochmals verständlich vertieft. Seine Sach- und Fachkunde ist dem Gericht aus einer Vielzahl von Verfahren bekannt und steht außer Zweifel. Der Kläger hat keine substantiellen Einwendungen gegen das Gutachten vorgebracht. Solche sind auch nicht ersichtlich.

Vorliegend bedurfte es auch keiner weiteren Beweiserhebung zu der Frage, ob die Dachgeschossdecke über der streitgegenständlichen Wohnung während der Umbaumaßnahmen ordnungsgemäß abgedichtet worden ist. Insoweit hat der Sachverständige in seiner Anhörung ergänzend ausgeführt, dass auch für den Fall, dass eine ordnungsgemäße Abdeckung der Dachgeschossdecke während der Baumaßnahmen unterstellt werde, das Eindringen von Feuchtigkeit zum Beispiel an den Rändern nicht vollständig auszuschließen sei; ebenfalls erscheine es möglich, dass das Bauteil bereits zuvor feucht gewesen sei.

Auch eine weitere Beweiserhebung zu der Frage, ob und in welchem Zeitraum die Beklagte in der Wohnung möglicherweise einen Trockenautomat mit einem in das Wohnungsinnere gerichteten Abluftschlauch verwendet hat, bedurfte es keiner weiteren Beweiserhebung. Denn den Klägern ist hier schon der ihnen obliegenden Entlastungsbeweis hinsichtlich eines baulich bedingten Mangels als Ursache für die Schimmelpilzbildung nicht gelungen, so dass es auf die Frage eines etwaigen Mitverschuldens der Beklagten an der Feuchtigkeitsbildung ohnehin nicht mehr ankommt. Zudem hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung glaubhaft angegeben, der Trockner sei bereits seit mehreren Jahren defekt und deshalb überhaupt nicht mehr in Betrieb genommen worden. Hierfür spricht auch der Vortrag der Kläger selbst, wonach in der Wohnung der Beklagten mehrfach feuchte Wäsche zur Trocknung auf einem Wäscheständer vorgefunden worden sein soll.

Da die Ursache für den Schimmelbefall mithin nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung des Gerichts der Beklagten zuzurechnen ist, scheidet auch eine (hilfsweise erklärte) Kündigung wegen einer schuldhaften Verletzung der vertraglichen Pflichten der Beklagten in nicht unerheblichem Umfang gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB aus.

II.

Der weitergehende - von der Beklagten bestrittene Vortrag -, wonach der Lebensgefährte der Beklagten die Klägerin am 26.11.2014 im Treppenhaus beleidigt und angeschrien haben soll, ist ebenfalls nicht geeignet, eine hierauf gestützte Kündigung zu rechtfertigen. Insoweit fehlt es bereits an konkretem Vortrag dazu, welche Intensität das vorbeschriebene Verhalten erreicht hat, dass hieraus eine Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses abgeleitet werden könnte. Da es sich ersichtlich um einen einmaligen Vorfall handelte, sind insoweit strengere Anforderungen zu stellen, dies nicht zuletzt im Hinblick darauf, dass die Beklagte selbst an dem Vorfall nicht beteiligt gewesen sein soll.

Auch die unter Verweis auf die vorgetragene Sachbeschädigung an der Wohnungseingangstüre der Beklagten am 08.01.2016 erklärte fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung vermochte für sich betrachtet eine Beendigung des Mietverhältnisses nicht herbeizuführen. Insoweit ist hier die Erheblichkeitsschwelle gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 noch nicht überschritten.

Denn es hat sich insoweit ersichtlich um einen einmaligen Vorfall gehandelt. Angesichts der vorgelegten Lichtbilder erscheint eine Verursachung der erkennbaren Risse durch ein einmaliges Ereignis im Übrigen auch eher unwahrscheinlich. Darüber hinaus ist der Vermieter im Falle einer Sachbeschädigung durch den Mieter, bei der nicht - wie hier - die Mietsache als Ganzes, sondern einzelne, abgrenzbare Teile derselben betroffen sind, auch über die Möglichkeit Schadensersatzansprüche gegen den Mieter geltend zu machen hinreichend geschützt.

III.

Schließlich hat auch die mit Schriftsatz vom 23.09.2015 erklärte fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung zum 31.12.2015 im Hinblick auf den Zustand in dem die Beklagte die Wohnung drei Monate vor der Ortsbesichtigung hinterließ eine Beendigung des Mietverhältnisses nicht herbeigeführt.

Die Ablagerung von Müll oder Gerümpel, bzw. die Nichtbeseitigung von Unrat sowie die Nichtbeheizung einer Wohnung rechtfertigt erst dann eine fristlose Kündigung, wenn entweder Mitmieter durch Gerüche belästigt werden oder die Bausubstanz konkret gefährdet ist (LG Berlin, Urt. v. 28.02.2011 – 67 S 109/10).

Auch insoweit kann hier nicht unberücksichtigt bleiben, dass den Klägern nicht zuletzt aufgrund der von ihnen selbst veranlassten, umfangreichen Umbauarbeiten an dem Dachgeschoss der im Rahmen der Sphärentheorie gebotene Entlastungsbeweis hinsichtlich eines baulichen Mangels als Schimmelursache nicht gelungen ist.

Zwar kommt nach den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen [REDACTED] jedenfalls insoweit durchaus ein Mitverschulden der Beklagten in Betracht, wenn sie - was im Einzelnen zwischen den Parteien streitig ist - die Wohnung ohne Mitteilung an die Kläger noch dazu in einem verwahrlosten Zustand und unter unsachgemäßer Lagerung von feuchtigkeitsträchtigen Gegenständen zurückgelassen haben sollte. Denn allein das Nichtbeheizen und nicht regelmäßige Lüften hat nach den Feststellungen des Sachverständigen Spilker zu einer Verschlechterung des Raumklimas beigetragen.

Insoweit kann jedoch eine ausschließlich Zuordnung zur Verantwortungssphäre der Beklagten aus den vorstehenden Gründen ebenfalls nicht erfolgen.

Überdies sind im Nachhinein keine eindeutigen Feststellungen mehr möglich, in welchem Zustand sich die Wohnung befand, als die Beklagten ungefähr Mitte April dieselbe verließ und eine Übergangsunterkunft bezog, so dass auch der Sachverständige keine hinreichend konkreten Ausführungen dazu machen konnte, ob und in welchem Ausmaß sich der Schimmelpilzbefall tatsächlich in dem insoweit maßgeblichen Zeitraum von etwa drei Monaten bis zum dem Ortstermin im Juli 2015 verschlechtert hat. Er konnte lediglich einen Vergleich zu der dokumentierten Situation im Oktober 2014 anstellen.

Die auch insoweit verbleibenden Zweifel hinsichtlich einer (Mit-)Verantwortlichkeit der Beklagten gehen ebenfalls zulasten der vorrangig beweisbelasteten Kläger.

Schließlich kann insoweit auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Beklagten hier aufgrund der Schwere des Schimmelbefalls ein uneingeschränktes Wohn- und Nutzungsverhalten bereits vor dem Bezug der Übergangswohnung nicht mehr möglich war. Auch der Sachverständige hat insoweit bekundet, dass das Schlafzimmer als einziger nicht erkennbar mit Schimmel befallener Raum augenscheinlich zuletzt als Lagerraum genutzt worden ist.

Insoweit ist für das Gericht aber insbesondere nicht feststellbar, inwieweit die Beklagte seinerzeit überhaupt noch ohne drohende Gesundheitsgefährdung ihre Gegenstände aus der Wohnung schaffen konnte, oder diese vielmehr wegen der Belastung mit (giftigen) Schimmelsporen in der Wohnung zurücklassen musste. Der Sachverständige hat jedenfalls zwischenzeitlich festgestellt, dass die Wohnung nunmehr aus Gesundheitsgründen geräumt werden muss, und zwar durch ein Fachunternehmen für Schimmelpilzsanierung. In seiner mündlichen Anhörung hat er weiter ausgeführt, dass die notwendige Schimmelpilzsanierung innerhalb eines Monats durchgeführt werden könne, so dass für die Beklagte die Möglichkeit besteht, die Wohnung danach wieder zu beziehen.

In Ermangelung einer eindeutig der Sphäre der Beklagten zuzurechnenden Pflichtverletzung scheidet aus den vorstehenden Gründen auch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

III.

Der Anspruch auf Erstattung vorgerichtlich entstandener Rechtsanwaltskosten folgt der unbegründeten Hauptsache.

Die Kostenentscheidung basiert auf § 91 Abs. 1 S. 1, 100 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 11, 711 S. 1 und S. 2, 709 S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.017,80 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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 Aachen, Adalbertsteinweg 90, 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 Aachen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Aachen 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.

