

# KLAGESCHRIFT

Amtsgericht Leipzig · Aktenzeichen: 1 C 417/26

<b>Kläger:</b>	Hannes Tannenkamp, geb. 12.04.1951 Rosenblütenstraße 17, 3. OG links 04229 Leipzig-Plagwitz — vertreten durch RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff —
<b>gegen</b>	
<b>Beklagte:</b>	Strassburger Immobilien GmbH vertreten durch GF Klaus-Ulrich Strassburger-Pellbach Käthe-Kollwitz-Str. 84, 04109 Leipzig

Leipzig, 03. März 2026

## I. Anträge

- Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger **461,10 EUR** nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2026 zu zahlen.
- Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Nettokaltmiete für die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig, um **12 %** zu mindern, solange die Schimmelschäden im Badezimmer und im Arbeitszimmer nicht fachgerecht beseitigt sind.
- Die Beklagte wird verurteilt, die Schimmelschäden im Badezimmer (Außenwanddecke NW, Fensterlaibung) und im Arbeitszimmer (Außenwanddecke NW) innerhalb von 6 Wochen nach Rechtskraft fachgerecht und dauerhaft zu beseitigen, einschließlich Sanierung der baustrukturellen Ursache (Wärmebrücke ungedämmte Außenwand).
- Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger Schadensersatz in Höhe von **1.620,00 EUR** (SV-Gutachten Schollbach 1.240,00 EUR + Feuchtemessprotokoll Lehmann GmbH 380,00 EUR) zu zahlen.
- Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

## II. Streitwert

Position	Betrag
Rückständige Minderung (Antrag 1)	461,10 EUR
Feststellung laufende Minderung (12 × 83,84 EUR; Jahreswert)	1.006,08 EUR

Mangelbeseitigungsanspruch (Sanierungskosten Schätzung)	3.430,74 EUR
Schadensersatz (Antrag 4)	1.620,00 EUR
<b>Gesamtstreitwert</b>	<b>6.517,92 EUR</b>

### III. Sachverhalt

#### 1. Das Mietverhältnis

Der Kläger bewohnt die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, 04229 Leipzig-Plagwitz, seit dem 01.03.2014. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 698,65 EUR/Monat (8,90 EUR/m² bei 78,5 m² Wohnfläche). Das Mietverhältnis besteht auf unbestimmte Zeit; der Kläger bewohnt die Wohnung seit 12 Jahren.

#### 2. Der Schimmelmangel

Seit Juli 2025 treten in der Wohnung erhebliche Schimmelschäden auf: Im Badezimmer an der Außenwandecke Nordwest sowie in der Fensterlaibung und im Arbeitszimmer (ehem. Kinderzimmer) ebenfalls an der Außenwandecke Nordwest. Der Kläger zeigte den Mangel mit Einschreiben vom 12.08.2025 (Anlage K1) und 03.09.2025 (Anlage K2) beim Vermieter an. Eine Mangelbeseitigung ist bis heute nicht erfolgt.

Das Sachverständigengutachten des öbvSV Dipl.-Ing. Rainer Schollbach (Vollgutachten vom 04.03.2026, Anlage K7) belegt: Die Schimmelbildung ist auf eine baustrukturelle Wärmebrücke an der ungedämmten Außenwand zurückzuführen. Das Luftfeuchte-Eigenprotokoll des Klägers (14 Tage, Nov.–Dez. 2025) weist keine erhöhten Feuchtwerte aus. Ein Lüftungsfehler des Mieters liegt nicht vor.

#### 3. Rechtliche Begründung

Der Schimmelmangel begründet eine Mietminderung nach **§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB**. Gemäß **BGH, Urt. v. 05.12.2018 — VIII ZR 271/17** trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für einen Lüftungsfehler des Mieters, wenn der Schimmel an baustrukturell problematischen Stellen auftritt (Außenwandecken, Wärmebrücken). Das Gutachten Schollbach schließt diesen Lüftungsfehler aus.

Die Minderungsquote von **12 %** ist angemessen (Bad: 10 %, Arbeitszimmer: 5 %, kumuliert auf 12 %). Sie gilt rückwirkend ab der ersten Mängelanzeige vom 12.08.2025 (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Schadensersatzpflicht der Beklagten ergibt sich aus **§ 536a BGB**, da die Beklagte seit Zugang der Mängelanzeige Kenntnis des Mangels hatte und dennoch nicht handelte.

### IV. Beweismittel

Anlage	Inhalt
K1	Einschreiben-Rückschein Mängelanzeige 12.08.2025
K2	Einschreiben-Rückschein Mängelanzeige 03.09.2025
K3	Kurzgutachten SV Schollbach, 28.01.2026
K4	Messprotokoll Bautrocknung Lehmann GmbH, November 2025

K5	Eigenprotokoll Luftfeuchtigkeit (14 Tage, Nov.–Dez. 2025)
K6	Schreiben RA Dr. Boden-Kassau, 14.02.2026
K7	Vollgutachten SV Schollbach, 04.03.2026 (38 S. + Thermografiebilder)
K8	Laborbericht Umwelthygiene Leipzig GmbH (Schimmelabstrich)
K9	Honorarrechnung SV Schollbach

---

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

**RAin Dr. Miriam Kupfer-Pfaff**

Kanzlei Kupfer-Pfaff & Partner, Karl-Liebknecht-Str. 122, 04277 Leipzig

Quelle Mietrecht: BGB §§ 535, 536, 536a, 543, 555a–d, 558, 559, 573, 574 | BetrKV § 2 | BGH VIII ZR 271/17 (05.12.2018) | Mietspiegel Leipzig 2026 (Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung) |  
Quellen: bundesgerichtshof.de, dejure.org, openjur.de