

## **Schwarzstaubablagerungen in der Mietwohnung ("Fogging") infolge vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter**

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten in Berlin. In der Wohnung traten Anfang Dezember 2002 plötzlich Schwarzstaubablagerungen ("Fogging") auf, zunächst in geringem Umfang in der Küche, dem Bad und den Zimmern der Wohnung. Bis Februar 2003 verbreiteten sich die Ablagerungen auf sämtliche Decken und Wände. Die Klägerin forderte die Beklagten erfolglos zur Beseitigung der Schwarzverfärbungen auf. Mit der Klage hat die Klägerin Zahlung eines Vorschusses für die Kosten der Beseitigung der Verfärbungen in Höhe von 5.423 € verlangt. Dieser Betrag entspricht dem Kostenvoranschlag durch einen Fachbetrieb.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagten antragsgemäß verurteilt.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Klägerin ein Anspruch auf Vorschuss in Höhe der voraussichtlich zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten zusteht. Das Berufungsgericht hat in den plötzlich aufgetretenen Schwarzverfärbungen zu Recht einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 BGB gesehen. Dessen Beseitigung schulden die Beklagten als Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unabhängig davon, ob die Ursache des Mangels in ihrem eigenen oder im Gefahrenbereich der Klägerin zu suchen ist. Anders wäre es nur dann, wenn die Klägerin die Entstehung des Mangels zu vertreten hätte. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Nach dem vom Berufungsgericht eingeholten Sachverständigengutachten kommen als Ursache der Ablagerungen zwar lediglich Maßnahmen der Klägerin in Betracht, nämlich die Ausstattung der Wohnung mit einem handelsüblichen Teppich, das Streichen der Wände mit handelsüblichen Farben und das Reinigen der Fenster im Winter. Diese Maßnahmen stellen sich jedoch sämtlich als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache dar, dessen Folgen der Mieter nicht zu vertreten hat (§ 538 BGB).

Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07

AG Schöneberg - Urteil vom 19. September 2006 - 11 C 303/03

LG Berlin - Urteil vom 14. September 2007 - 63 S 359/06

Karlsruhe, den 28. Mai 2008

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501