

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Schimmelbildung. Schadensersatz. Verschulden. Möblierung.

AG Hamburg-St. Georg, 915 C 515/08, Urteil vom 19. Februar 2009

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Schadensersatz wegen Schimmelpilzbefall in der von den Beklagten ehemals bewohnten Wohnung. Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnung in der S.strasse 162, Hamburg, die die Beklagten mit Mietvertrag vom 6.12.2004 angemietet hatten. Das Haus ist im Jahr 1912 erbaut.

Mit Schreiben vom 31.1.2007 zeigten die Beklagten der Klägerin an, dass das hintere Zimmer der Wohnung, das Schlafzimmer der Beklagten, mit Schimmelpilz befallen ist. Am 7.2.2007 besichtigte die Klägerin die Wohnung und stellte fest, dass im mit Schimmelpilz befallenden Zimmer der Wohnung vor der Außenwand ein Kleiderschrank im Fußleistenabstand steht. Festgestellt wurde ebenfalls, dass die Außenwand des Schlafzimmers der Beklagten mit Schimmelpilz befallen ist und dieser Schimmelpilz sowohl im unverstellten als auch verstellten Bereich aufgetreten ist.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Schadensersatz hinsichtlich des [Schimmelschadens]. Die Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB liegen nicht vor. Es fehlt bereits an einer Pflichtverletzung bzw. kann den Beklagten ein Verschulden nicht vorgeworfen werden. Die hinsichtlich der Pflichtverletzung der Klägerin obliegende Beweisführung ist ihr nicht gelungen.

Eine Pflichtverletzung der Beklagten aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnis kann nicht darin gesehen werden, dass die Beklagten in ihrem Schlafzimmer einen Kleiderschrank in Fußleistenabstand von der Außenwand platziert haben. Eine Pflicht, (größere) Möbelstücke nicht vor Außenwänden aufzustellen, ergibt sich vorliegend nicht aus dem Mietvertrag und kann auch nicht aus anderen Erwägungen wie z.B. Sonderwissen hergeleitet werden. Ein allgemein bekannter Grundsatz, dass größere Möbelstücke vor Außenwänden in Wohnungen der vorliegenden Art zur Vermeidung von Schimmelpilzbefall nicht aufzustellen sind, existiert nicht. Vielmehr entspricht es normalem Mieterverhalten und normalem mietvertraglichen Gebrauch, dass Möbelstücke, auch Schränke, mit Fußleistenabstand auch vor einer Außenwand aufgestellt werden können (Landgericht Hamburg, Ur. vom 10.4.1984, Az.: 16 S 211/83, WuM 1985, 21 f.). Wie das Landgericht Hamburg zu Recht ausführt, gehört es zur uneingeschränkten Gebrauchstauglichkeit eines zu Wohnzwecken genutzten Zimmers, dass dieses in üblicher Art und mit handelsüblichen Möbeln eingerichtet werden kann. Der Mieter einer Wohnung darf nämlich davon ausgehen, dass das Mietobjekt bauphysikalisch so beschaffen ist, dass auch große Möbel an den Außenwänden aufgestellt werden können, ohne dass sich negative Erscheinungen bemerkbar machen. Schrankwände oder bodenbündig abschließende Schränke sind seit Jahrzehnten üblich und werden auch in Altbauten sowie in Neubauten der 50er Jahre aufgestellt, ohne dass dies - für sich genommen - typischerweise zu einer Schimmelpilzbildung führt. Will ein Vermieter das Risiko eines Schimmelpilzbefalls durch verstellte Außenwände ausschließen, bleibt ihm die Möglichkeit, den Mieter insoweit im Rahmen des Mietvertrages entsprechend zu verpflichten.

Darüber hinaus steht nicht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass den Beklagten eine Pflichtverletzung wegen mangelhafter Belüftung und Beheizung des Schlafzimmers der Wohnung vorgeworfen werden kann. (wird ausgeführt)

Eingesandt von RAen Steins & Schadendorff



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
 8 79 79-0