

### **Foggingschäden sind Vermietersache**

Der BGH hat in einem neuveröffentlichten Grundsatzurteil entschieden, dass sogenannte Foggingschäden (Schwarzverfärbungen in Wohnungen) in der Regel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen sind.

Treten im Laufe eines Mietverhältnisses sogenannte Foggingschäden auf, hat der Vermieter diese auch dann auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Mangelursache zwar der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist, der Mieter den Mangel aber nicht zu vertreten habe, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache nicht überschritten hat.

In dem zum Aktenzeichen VIII ZR 271/07 entschiedenen Fall, forderte der Mieter den Vermieter auf, die Schwarzverfärbungen zu beseitigen. Hiergegen verweigerte sich der Vermieter und der Mieter erhob Klage auf Zahlung eines Vorschusses für die Kosten der Beseitigung der Foggingschäden. Zur Grundlage der Beseitigungskosten wurde ein Kostenvoranschlag durch einen Fachbetrieb gemacht.

Nach unterschiedlicher Beurteilung durch die Vorinstanzen hat der achte Zivilsenat des BGH entschieden: Dem Mieter stehe ein Anspruch auf Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten zur Mängelbeseitigung der Foggingschäden zu. Die aufgetretenen Schwarzverfärbungen seien ein Mangel der Mietsache gem. § 536 BGB, diese Beseitigung würde der Vermieter gem. § 535 BGB schulden. Hierbei ist es unabhängig, ob die Ursache des Mangels im Gefahrenbereich des Vermieters oder des Mieters zu suchen sei.

Anders ist nur dann zu entscheiden, wenn der Mieter die Entstehung des Mangels durch Nutzung der Mietsache über den vertragsgemäßen Gebrauch zu verantworten hat. In dem hier zu entscheidenden Fall war dies jedoch nicht geschehen.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**gez. Barz**

Barz, Rechtsanwalt