

Haftung bei Auftreten von Fogging

Rechtsanwalt Jürgen Neißl

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wenn sich in einer Wohnung Schwarzstaubablagerungen an Decken, Wänden und Einrichtungsgegenständen zeigen, wird dies als Fogging bezeichnet. Diese Erscheinung kann auftreten insbesondere nach durchgeführten Renovierungsarbeiten in der Wohnung. In vielen Farben, Lacken, Klebstoffen, Bodenbelägen und Einrichtungsgegenständen sind sog. Weichmacher enthalten. Durch das Ausdünsten dieser Stoffe gelangen sie in die Raumluft und binden sich mit dem dort vorhandenen Schwebstaub. Begünstigt durch den Gebrauch von Kerzen oder durch Tabakrauch oder aber auch aufgrund bauphysikalischer Einflüsse lagern sich die Partikel an der Oberfläche, meist an Raumkanten und Raumecken ab. In einem Urteil des Bundesgerichtshof vom 28.05.2008 wurde entschieden, dass der Mieter die Beseitigung der Schwarzstaubablagerungen vom Vermieter unabhängig davon verlangen kann, ob die Mangelursache den Gefahrenbereich, d.h. der Sphäre des Mieters oder des Vermieters zuzuordnen ist. Voraussetzung hierfür ist nur, dass der Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung nicht überschritten hat. Im vorliegenden Fall war die Schwarzstaubablagerung auf ein Zusammenwirken der folgenden vier Faktoren zurückzuführen:

- Auf die Verlegung eines Teppichbodens
- Auf das Streichen der Wände
- Auf das Reinigen der Fenster im Winter
- Auf den zusätzlichen Eintrag flüchtiger organischer Stoffe während des Fensterputzens.

Der Bundesgerichtshof vertrat die Auffassung, dass der Vermieter auch dann zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist, wenn der Mangel durch ein Verhalten des Mieters verursacht wurde. Denn die Ausstattung einer Wohnung mit einem handelsüblichen Teppichboden, das Streichen der Wände mit handelsüblichen Farbe und das Fensterputzen im Winter sind durch den vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Da der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, ist er auch verpflichtet, die Schwarzstaubablagerungen auf seine Kosten zu beseitigen.

(Urteil des BGH vom 28.05.2008 (VIII ZR 271/07).