

Fogging

Beim Fogging kommt es zu schwarzen, grauen bzw. ölig schmierigen Staubablagerungen. Zumeist tritt dieses Phänomen in der Heizperiode auf, und zwar in Wohnungen, die zuvor renoviert oder in denen größere und kleinere bauliche Eingriffe vorgenommen wurden. Aber auch Neubauwohnungen sind davon betroffen. Zumeist wurden bei Fertigstellung, Renovierung oder Umbau der Wohnungen Produkte eingesetzt, die sogenannte höher-siedende organische Verbindungen in die Luft emittieren können. Das sind z.B. Bestandteile von Farben, Lacken, Klebstoffen. Hinzu kommen häufig noch andere Faktoren, wie zum Beispiel bauliche Gegebenheiten. Darunter fallen Kältebrücken, schadhafte Isolierungen, durchsottete Schornsteine und Kamine, aber auch die Ausstattung der Wohnung, wie zum Beispiel Laminat-Fußboden, bestimmte Wandfarben, Tapeten oder Teppichböden. Im übrigen spielt auch die Raumnutzung eine Rolle: das Lüftungsverhalten und Verbrennungsvorgänge, die zusätzlichen Staub produzieren, sind ebenso zu nennen wie der Faktor Luftfeuchtigkeit.

Wenn das Erscheinungsbild des Fogging in der Wohnung auftritt, hat der Mieter gegen den Vermieter einen klagbaren Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustands. Daneben kann der Mieter den Mietzins mindern und gegebenenfalls Schadensersatz verlangen (LG Berlin GE 2003, 1019; LG Ellwangen GE 2002, 53; AG Hamburg GE 2002, 55; AG Hamburg-Wandsbek GE 2002, 57).

Die Zuweisung der Verantwortung ist problematisch, weil die Ursachen der Schwärzung selten eindeutig dem Mieter oder dem Vermieter zuzuordnen sind (AG Hamburg-Wandsbek NZM 2000, 906). Somit ist es entscheidend, ob dem Mieter oder dem Vermieter die Unklarheit angelastet wird. Die Gerichte behandeln solche Fälle nach dem Grundsatz, dass jeder für seinen Gefahrenbereich verantwortlich ist. Danach muss der Vermieter beweisen, dass der Schaden nicht seinem Obhutsbereich entstammt (BGH WuM 94, 466; LG Berlin NZM 2003, 434; LG Ellwangen WuM 2001, 545). Ist dem Vermieter dieser Beweis gelungen, muss der Mieter seinerseits den vollen Beweis dafür erbringen, dass die Ursache nicht in seinem

Gefahrenbereich gesetzt wurde oder er sie nicht zu vertreten hat (BGH WuM 98, 96; AG Pinneberg ZMR 2002, 359).

Jedoch hat der Bundesgerichtshof die Einstandspflicht des Mieters in einem neueren Urteil (BGH v. 28.5.2008 - VIII ZR 271/07-) begrenzt: „Einen im Laufe des Mietverhältnisses auftretenden Mangel der Mietsache hat der Vermieter 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 hat, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat.“

Der BGH hatte in diesem Fall gestützt auf ein Sachverständigen-Gutachten festgestellt, dass als Ursachen der Schwarzstaubablagerungen zwar ausschließlich die Ausstattung der Wohnung mit einem handelsüblichen Teppich, das Streichen der Wände mit handelsüblichen Farben und das Reinigen der Fenster im Winter in Betracht kamen. Dies seien zwar alles Maßnahmen des Mieters gewesen, sie bewegten sich aber im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache. Die daraus resultierenden Folgen habe der Mieter nicht zu vertreten. Der Vermieter musste in diesem Fall deshalb den vom Mieter beantragten Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung in Höhe von 5.423 Euro bezahlen.

Das Risiko des Fogging ist im übrigen auch nicht auf den Mieter durch Vertrag abwälzbar, auch nicht individualvertraglich. Den Mieter würde es übermäßig belasten, das Risiko des Fogging zu tragen. Es wäre unbillig, den Mieter mit einem Risiko zu belasten, dessen Ursachen oft nicht eindeutig feststehen und auch im Verschulden Dritter liegen können. Die Pflicht zur Beseitigung der schwarzen Flecken kann dem Mieter auch nicht mit Hilfe einer wirksamen Klausel zu Schönheitsreparaturen übertragen werden.

