



Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen: 32 C 124/16 (12)



Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Kläger

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: [REDACTED]

gegen

[REDACTED]

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Alexander Jaeger, Holzhausenstraße 62,
60322 Frankfurt
Geschäftszeichen: [REDACTED]

hat das Amtsgericht Hanau durch die Richterin Döbert aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2017 **für Recht erkannt:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Mit Mietvertrag vom 30.10.2002 haben die Kläger von der Beklagten die im ersten Obergeschoss rechts gelegene Wohnung im Haus [REDACTED] in [REDACTED] angemietet; wegen des Inhalts des vorgenannten Mietvertrags wird Bezug genommen auf Blatt 5 ff. der Akte.

In der Küche der von den Klägern bewohnten Wohnung befindet sich eine Waschmaschine, die über einen Schlauch mit Wasser versorgt wird. Dieser Schlauch wurde während des Mietverhältnisses der Parteien nicht durch die Beklagte turnusmäßig überprüft.

Am 5.4.2016 kam es in der Wohnung der Beklagten zu einem Wasserschaden; die Ursache ist zwischen den Parteien streitig. Hierdurch sammelte sich das Wasser zentimeterhoch in fast allen Räumen der von den Klägern bewohnten Wohnung.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 6.7.2016 forderten die Kläger die Beklagte zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 5.034,11 € bis zum 27.7.2016 auf; insoweit wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 6.7.2016 (Blatt 15 f. der Akte). Mit Schreiben vom 8.7.2016 meldete sich die Gebäudeversicherung der Beklagten und lehnte eine Regulierung des von den Klägern bezifferten Schadens ab; insoweit wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 8.7.2016 (Blatt 28 der Akte). Mit Schreiben der Hausverwaltung der Beklagten vom 16.7.2016 wurde eine Verantwortlichkeit der Beklagten für den eingetretenen Wasserschaden ebenfalls zurückgewiesen; insoweit wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 16.7.2016 (Blatt 31 f. der Akte).

Die Kläger behaupten, dass der Wasserschaden am 5.4.2016 über einen Riss in dem Waschmaschinenschlauch infolge von Materialermüdung o.ä. entstanden sei. Dieser Schlauch sei bereits bei Einzug der Kläger vorhanden gewesen und stehe im Eigentum der Beklagten. Durch den Wasserschaden seien die Küchen-, Kinderzimmer- und Wohnzimmermöbel der Kläger beschädigt worden; wegen der Einzelheiten wird Bezug genommen auf den Schriftsatz der Kläger vom 15.11.2016, Seite 2 f. (Blatt 51 f. der Akte). Zusätzlich sei es zu einem Schaden an dem durch die Kläger nach dem Einzug eingebrachten Laminat in den betroffenen Räumen gekommen; insoweit wird Bezug genommen auf die klägerseits zur Akte gereichten Lichtbilder (Blatt 14 ff. der Akte). Der Schaden belaufe sich auf mindestens 5.034,11 €; wegen der Zusammensetzung wird Bezug genommen auf die Klageschrift vom 26.8.2016 (Blatt 2 f. der Akte) sowie die zur Akte gereichten Belege (Blatt 17 ff. der Akte). Die in der Klageschrift aufgeführte Auflistung der Sachschäden sei nicht abschließend. Insbesondere können im Rahmen der Neuverlegung des Bodens und der Neueinrichtung der Küche weitere Kosten entstehen, die derzeit noch nicht absehbar seien. Die Kläger verfügen über keine Haftpflichtversicherung.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 5.034,11 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.7.2016 zu zahlen;
2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern alle weiteren Schäden, die infolge des Wasserschadens vom 5.4.2016 an den im Eigentum der Kläger stehenden Einrichtungsgegenständen entstanden sind, zu ersetzen;
3. die Beklagte zu verurteilen, die vorgerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung in Höhe von 794,92 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an die Kläger zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass etwaige Schadensersatzansprüche bereits gemäß § 7 Nr. 2 und § 16 Nr. 8 des Mietvertrages vom 30.10.2002 ausgeschlossen seien. Ferner behauptet die Beklagte, dass sie den streitgegenständlichen Wasserschaden weder verursacht noch sonst irgendwie verschuldet habe. Der Schlauch, aus dem das Wasser ausgetreten sein soll, sei nachträglich durch oder auf Veranlassung der Kläger selbst zwischen der Zapfstelle an der Wand und dem Aqua Stopp an der Waschmaschine angebracht worden; insoweit wird Bezug genommen auf die beklagtenseits hereingereichten Lichtbilder (Anlage B 1, Blatt 48 f. der Akte). Zudem meint die Beklagte, dass der Vermieter ohne konkrete Anhaltspunkte nicht verpflichtet sei, regelmäßig Überprüfungen der Leitung in den Wohnungen seiner Mieter durchzuführen. Schließlich ist die Beklagte der Auffassung, dass die Kläger nicht aktiv legitimiert seien, da die geltend gemachten Schäden über die hierfür zuständige Hausratsversicherung abgerechnet worden seien. Durch das Verlegen des Laminats haben die Kläger zudem

141
ihr Eigentum daran verloren. Die Höhe der Klageforderung sei nicht annähernd nachvollziehbar. Insbesondere sei der Zeitwert der Gegenstände nicht zugrunde gelegt worden.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 5.034,11 € gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

Eine Pflichtverletzung der Beklagten ist nicht ersichtlich. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass oder Hinweise auf Mängel eine regelmäßige Generalinspektion der in der Wohnung der Mieter vorhandenen Leitungen vorzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 15.10.2008, VIII ZR 321/07).

Der Vermieter ist grundsätzlich nur dann verpflichtet Leitungen oder technische Geräte in der Mietwohnung zu überprüfen, wenn sie sich nicht im ausschließlichen Obhutsbereich des Mieters befinden und konkrete Anhaltspunkte für einen Überprüfungsbedarf vorliegen (vgl. BGH, Urteil vom 15.10.2008, VIII ZR 321/07; Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536a BGB, Rn. 44, m.w.N.). In den anderen Fällen ist zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen, dass der Mieter gemäß § 536c BGB verpflichtet ist, Verschlechterungen der Mietsache dem Vermieter anzuzeigen (aaO).

Vorliegend befand sich die Waschmaschine nebst angeschlossenem Schlauch zur Wasserversorgung im ausschließlichen Obhutsbereich der Kläger. Die Kläger selbst tragen nicht vor, dass es konkrete Anhaltspunkte für einen Überprüfungsbedarf seitens der Beklagten gegeben habe. In diesen Fällen ist auch eine naheliegende Gefahr, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können, nicht ersichtlich, da eine solche bei ordnungsgemäß installierten Leitungen im privaten Wohnbereich nicht ohne weiteres anzunehmen ist (vgl. BGH, Urteil vom 15.10.2008, VIII ZR 321/07).

Entsprechend der obigen Ausführungen ist auch der Feststellungsantrag zu 2.) unbegründet.

Mangels Hauptforderung besteht ferner kein Anspruch auf Zahlung von Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1 und 2 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Frist von einem Monat bei dem Landgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Döbert
Richterin

Beglaubigt
Hanau, 21.03.2017

Urkundsbearbeiter Geschäftsstelle
Urkundsbearbeiter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts



Landgericht Hanau

Rechtsanwalt
Alexander Jaeger
Holzhausenstr. 62
60322 Frankfurt am Main
Tel. 069 / 767 546 - 81, Fax - 82



Landgericht, Nußallee 17, 63450 Hanau
2 S 45/17

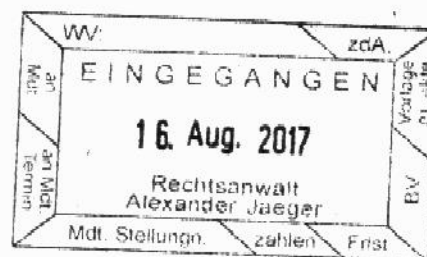
Rechtsanwälte
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aktenzeichen 2 S 45/17

Telefon: 06181/297-769
Telefax: 06181/297-203

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht [REDACTED]

Datum 09.08.2017



Sehr geehrte Herren,

in dem Rechtsstreit
[REDACTED]

werden die Kläger darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Die Kläger erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen.

Gründe

Die Berufung hat nach übereinstimmender Auffassung der Kammer nach derzeitigem Sachstand keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Zudem erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

I.

Die Kläger sind seit 16.11.2002 Mieter, die Beklagte ist Vermieterin einer Vierzimmer-Wohnung in Hanau. Die Kläger stellten in der Küche der Wohnung eine Waschmaschine auf. Streitig ist, ob der dabei verwendete Verbindungsschlauch zwischen Wandanschluss und Aqua-Stopp der Waschmaschine mitvermietet war. Am 5.4.2016 kam es – offenbar infolge eines Haarrisses an diesem Schlauch – zu einem massiven Wasserschaden in der Wohnung.

63450 Hanau, Nußallee 17
Telefon 06181/297-0 · Telefax 06181-297-203

Sprechzeiten: Montag - Freitag, 9:00 - 12:00 Uhr

Parkmöglichkeiten:

Parkhaus Am Forum, Am Frankfurter Tor 10 Parkhaus Gloria Palais,
Am Steinheimer Tor 1a

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Einreichung elektronischer Dokumente ist in den zugelassenen Verfahren möglich, siehe <http://www.LG-Hanau.Justiz.Hessen.de>

Die Gebäudeversicherung der Beklagten hat eine Schadensregulierung abgelehnt. Die nicht haftpflichtversicherten Kläger meinen, die Beklagte sei für diesen Schaden verantwortlich, da sie den Schlauch nicht regelmäßig gewartet hatte. Sie behaupten, ihnen sei bereits ein Schaden von 5034,11 € entstanden; die Schadensentwicklung sei noch nicht abgeschlossen.

Das Amtsgericht hat ihre auf Zahlung von 5.034,11 € sowie Feststellung der Ersatzpflicht hinsichtlich weiterer Schäden gerichtete Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 15.10.2008 sei der Vermieter nicht verpflichtet, ohne konkreten Anlass Leitungen oder technische Geräte zu überprüfen, die im ausschließlichen Obhutsbereich des Mieters liegen. Einen konkreten Anlass für eine Überprüfung des Schlauches hätten die Kläger nicht geschildert.

Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung und machen geltend, die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei nicht einschlägig, weil es vorliegend nicht um eine fest installierte Leitung gehe, sondern um einen Schlauch aus Kunststoff. Dieser werde üblicherweise nach 10 bis 20 Jahren porös und entspreche nicht dem Stand der Technik. Die Beklagte sei daher verpflichtet gewesen, die ungewöhnliche Art der Wasserversorgung zu überprüfen. Den Klägern sei hingegen eine vorherige Mängelanzeige nicht möglich gewesen, weil sie durch Inaugenscheinnahme vorher nichts feststellen konnten.

II.

Nach Auffassung der Kammer hat die Berufung keine Aussicht auf Erfolg.

1. Das Amtsgericht hat zutreffend die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 15.10.2008 zugrunde gelegt, wonach den Vermieter keine generelle Pflicht trifft, Leitungen und Geräte im Obhutsbereich des Mieters regelmäßig zu überprüfen. Es besteht kein Anlass, die Installation mittels eines Kunststoffschlauches hiervon abweichend zu beurteilen. Selbst wenn der Klägervortrag zutreffen würde und der Schlauch bereits bei Anmietung der Wohnung von der Beklagten – ca. 13,5 Jahre vor Eintritt des Wasserschadens – gestellt worden wäre, hätte die Beklagte nicht die Pflicht, diesen Schlauch anlassunabhängig engmaschig zu überprüfen.
2. Ein Anspruch wäre auch dann nicht gegeben, wenn man entgegen der Ausführungen unter 1. Annehmen würde, dass die Beklagte den Schlauch hätte überprüfen müssen. Denn es fehlt jedenfalls an substantiiertem Vortrag zu einer Kausalität zwischen der ggf. unterlassenen Inspektion und dem Schadenseintritt. Denn die Kläger haben nicht dargelegt, dass ein etwaiger Mangel des Schlauches – insbesondere eine Materialermüdung – bei einer

solchen Inspektion überhaupt erkennbar gewesen wäre. Sie selbst haben vielmehr ihrem eigenen Vortrag zufolge im Vorfeld des Wasserschadens keine Anhaltspunkte dafür entdeckt, dass der Schlauch reißen könnte. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass und wie die Beklagte bei einer Inspektion hätte feststellen können, dass der Schlauch erneuert werden muss.

3. Soweit die Kläger mit der Berufung geltend machen, der Schlauch entspreche nicht dem Stand der Technik, ist dieses Vorbringen neu und nach § 529 Abs. 1 Nr. 2, § 531 Abs. 2 ZPO nicht zu berücksichtigen.

Das Rechtsmittel erweist sich bei der gegebenen Sachlage daher als erfolglos.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen nach Erhalt dieses Beschlusses.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch im Anhörungsverfahren des § 522 Abs. 2 ZPO neuer Tatsachenvortrag gemäß §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 ZPO grundsätzlich nicht zulässig ist.

Zur Vermeidung weiterer Kosten wird der Klägerin die Rücknahme der Berufung angeraten. Im Fall der Rücknahme der Berufung entstehen, abgesehen von den ohnehin anfallenden Anwaltskosten, lediglich zwei Gerichtsgebühren nach KV 1222 Nr. 1 GKG. Wird demgegenüber die Berufung förmlich durch Beschluss zurückgewiesen, verbleibt es bei der vierfachen Gerichtsgebühr nach KV 1220 GKG.

Die Vorsitzende

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jost
Richterin am Landgericht

Beglaubigt


Justizobersekretärin