

Amtsgericht Hamburg-Barmbek

Geschäfts-Nr.: 810 C 255 / 03



ZWISCHENURTEIL

Kopie - nicht Stellung	W.M.
EINGEGANGEN	
02. AUG. 2004	
Tim O. Becker Rechtsanwalt	
In Akt Zahlung	Kopie an Max Rückst.
zdj	

Im Namen des Volkes

In der Sache

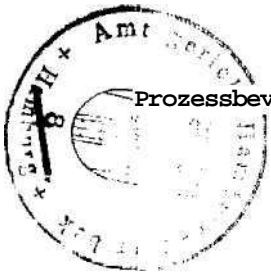
Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwalt Tim Oliver Becker, Oberaltenallee 76, 22081
Hamburg, Gz.: 07/02

gegen

- Beklagter -



Prozessbevollmächtigte

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 810, durch den
Richter am Amtsgericht Dr. Ohlberg für Recht:

Verkündung

Verkündet am

29.7.2004

Justizangest. als Urkundsbeamtin
/ Urkundsbeamter d. Geschäftsst.

Rechtskraftzeugnis

Dieses Urteil ist mit Ablauf
des / am

rechtskräftig geworden.
Notfristzeugnis
vom

Hmb.,

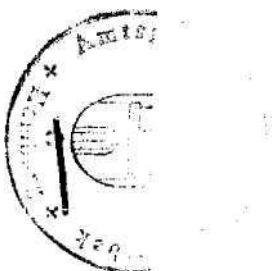
als Urkundsbeamtin / Urkunds-
beamter der Geschäftsstelle

Zustellungsvermerk

Zustellung des Urteils an
Klägerin / Kläger

Zustellung des Urteils an
Beklagte / Beklagten

Hmb.,



Tenor:

1. Es wird festgestellt, dass die Beklagten dem Grunde nach dem Kläger zum Schadenersatz wegen der Kellerüberschwemmungen am 24.8.2001, 24.9. 2001 und 17.7.2002 verpflichtet ist. In Höhe von 86,— Euro nebst Zinsen wird die Klage abgewiesen.
2. Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.
3. Soweit die Klage abgewiesen wurde, wird die Berufung zugelassen.

Tatbestand:

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag über ein Ladengeschäft im Hause Waldherrenallee 16 inklusive zugehöriger Kellerräume. In § 4 Ziffer 3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen heißt es: „Der Vermieter haftet nicht für die dem Mieter entstandenen Schäden, gleichgültig, ob diese auf einen bei der Übernahme der Mietsache bereits vorhandenen Mangel der Mietsache zurückzuführen sind, der Mangel erst später auftritt oder Vermieter sich mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befindet, es sei denn, dass der Mangel auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters beruht oder von ihm arglistig verschwiegen wurde.“

Im Frühjahr 2001 ließ die Beklagte eine Ringdrainage um das Haus legen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Gehwegplatten vor dem Haus neu verlegt.

Nachdem es in den dreißig Jahren vor diesen Baumaßnahmen nie zu Wassereintrüben in den Kellerräumen gekommen war, trat nunmehr nach starken Regenfällen über die Kasematten am 24.8.2001 und erneut am 24.9.2001 Wasser in die gemieteten Kellerräume ein. Danach wurde seitens der Stadt Hamburg straßenseitig des Plattenwegs ein Drainagerohr verlegt. Dennoch kam es am 10.7. 2002 und eine Woche später zu neuerlichen Kellerüberschwemmungen.

Der Kläger begehrt aus allen vier Kellerüberschwemmungen Schadensersatz in streitiger Höhe, hinsichtlich jener vom 10.7.2002 in Höhe von 86,-- Euro.

Er trägt vor, die Beklagte habe mit ihren Baumaßnahmen zugleich das Gelände um 5 bis 10 cm erhöht, so dass die Oberfläche nun bündig mit der Kellerlicht Schachturnandung abschließe, während diese früher etwa 5 cm übergestanden habe. Auch habe der neu angelegt Weg Gefälle zum Haus.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 1.403,67 Euro nebst Zinsen daraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.12.2002 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass die Überschwemmungen auf einer Verkettung unglücklicher Umstände beruhe, ohne dass die Beklagte hieran ein Verschulden treffe. Schon gar nicht läge grobe Fahrlässigkeit vor.

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte hat dem Kläger hinsichtlich der Kellerüberschwemmungen vom 24.8. und 24.9. 2001 sowie 17.7.2002 Schadensersatz zu leisten, nicht hingegen hinsichtlich der Überschwemmung vom 10.7.2002.

Die Schadensersatzpflicht beruht auf § 536 a BGB, denn die Mietsache ist mit einem Mangel versehen, nämlich dergestalt, dass die Umgebung des Hauses so ausgestaltet ist, dass Regenwasser nicht abgeleitet wird, sondern in einem durch den Ablauf in den Kasematten nicht mehr zu bewältigenden Umfang in die Kellerlichtschächte und von dort in die gemieteten Kellerräume fließt. Diesen Mangel hat die Beklagte zu vertreten, denn sie hat das Gelände vor dem Haus anlässlich des Einbaus einer Drainage umgestaltet (bzw. umgestalten lassen). Dass diese Umgestaltung für die Kellerüberschwemmungen ursächlich ist, ergibt sich nicht nur aus den Ausführungen des Sachverständigen, sondern schon ohnedies aus dem nicht erschütterten Anscheinsbeweis: Wenn über dreißig Jahre kein Wasser in den Keller eindringt, dies aber wenige Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme vor dem Haus bei stärkerem Regen mehrfach geschieht, dann besteht nach der Lebenserfahrung auf den ersten Blick die sich geradezu aufdrängende Vermutung, dass die Baumaßnahme hierfür ursächlich ist.

Die Beklagte hat ihre Haftung für derartige Schäden vertraglich auf die Fälle grober Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Grobe Fahrlässigkeit ist hinsichtlich der Überschwemmungen am 24.8., 24.9.2001 und 17.7.2002 anzunehmen. Nach den Ausführungen des Sachverständigen wies der neu verlegte Plattenweg und der zwischen diesem und der Hauswand belegene Grandweg bestenfalls ein unzureichendes Gefälle (bis ca. 1 %), schlechterenfalls gar kein Gefälle und möglicherweise sogar ein Gefälle Richtung Haus auf. Dass nach Din-Norm gebotene Gefälle von 2 % (Plattenweg) und 3-4 % auf Grand wurde an keiner Stelle eingehalten. Im vorliegenden Fall wäre jedoch über die Din-Norm hinaus, die Regelungen nur für „normale“ Gehwege trifft, angesichts der besonderen Gefahrenlage der Kellerlichtschächte (und des Kellertreppenaufgangs) noch ein größeres Gefälle geboten gewesen. Dieser Mangel in der Ausführung der Neugestaltung des Platten- und Grandweges war für jeden am Wegebau beteiligten auch ohne *besondere* Sachkunde offensichtlich. Insoweit hat der Sachverständige ausgeführt:

"Das man beim Wege- und Straßenbau auf den Wasserlauf achten muss, lernt man schon im ersten Jahr der Gewerbeschule." Und: „Das ist einfach mangelnder Sachverstand. Die haben die Gefahr nicht erkannt, dass Wasser in den Keller laufen könnte".

Wenn man aber ‚blind gegenüber dem Basiswissen des Gewerbes‘ arbeitet, dann ist das nach Auffassung des Gerichts grob fahrlässig.

Diese grobe Fahrlässigkeit der Mitarbeiter der ausführenden Firma muss sich die Beklagte zurechnen lassen, denn in ihrem Auftrag wurden die Arbeiten durchgeführt.

Die grobe Fahrlässigkeit ist durchbrochen durch die auf Veranlassung der Beklagten oder jedenfalls unter ihrer Mitwirkung bzw. in ihrem Wissen durch die FHH gesetzte Drainagerinne im straßenseitigen Rand der Gehwegplatten. Danach durfte Beklagte davon ausgehen, dass der Mangel beseitigt war. Jedenfalls war eine fehlende Überprüfung erfolgreicher Mangelbeseitigung nur (einfach) fahrlässig. Durch den erneuten Wassereinbruch am 10.7.2002 erlangte die Beklagte jedoch Kenntnis von der Erfolglosigkeit der versuchten Mangelbeseitigung durch Einbau der Drainagerinne. Ihre nachfolgende Untätigkeit wertet das Gericht als grob fahrlässig, denn mit dem erneuten Wassereinbruch musste sich jedem mit der Sache Befassten aufdrängen, dass die unmittelbare Gefahr zukünftiger Kellerüberschwemmungen bei jedem stärkeren Regen bestand (und heute noch besteht). Dabei kann sich die Beklagte nicht darauf berufen, dass ihr eine möglicherweise besonders empfehlenswerte Art der Mängelbeseitigung rechtlich nicht möglich ist, weil sie auf dem Grund der FHH erfolgen müsste, auf den die Beklagte nicht einwirken darf. Die Beklagte ist Vermieterin einer mangelbehafteten Mietsache. Es liegt an ihr, den Mangel zu beseitigen. Unmöglich ist das nicht. Wenn die - vielleicht beste - Lösung nicht umsetzbar ist, mag sie eine andere wählen.

Hinsichtlich des nicht grob fahrlässig von der Beklagten zu vertretenden Wassereinbruchs am 10.7.2002 haben die Vertragsparteien die Haftung der Beklagten wirksam ausgeschlossen. Das Gericht ist der Auffassung, dass die Entscheidung des BGH vom 24.10.2001 (BGHZ 149, 89 - 100) nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar ist, denn zum einen handelt es sich nicht um Wohnraummiete (wie dort), sondern um Gewerberaummietsache und zum anderen wird kein Sachschaden (wie dort), sondern ein Vermögensschaden geltend gemacht. Beide Gesichtspunkte sind angesichts der Begründung der BGH-Entscheidung von Bedeutung. Der Begründungskern der Entscheidung lautet:

„c) Die durch den Haftungsausschluss für einfache Fahrlässigkeit bewirkte Einschränkung der

Instandhaltungspflicht des Vermieters gefährdet den Vertragszweck eines Wohnraummietvertrages, weil sie Sachschäden an Einrichtungsgegenständen des Mieters umfaßt, gegen die dieser sich nicht in zumutbarer Weise schützen kann.

aa) Vertragszweck des Wohnraummietvertrages ist auf Mieterseite die Nutzung der überlassenen Räume zur privaten Lebensgestaltung. Dafür ist der Mieter auf einen Grundbestand an eigenen Einrichtungsgegenständen angewiesen. Durch Mängel der Mietsache, insbesondere durch bauliche Mängel, können an den vom Mieter eingebrachten Hausratsgegenständen Schäden entstehen, deren Beseitigung dem Mieter wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Werden die beschädigten Gegenstände nicht repariert oder ersetzt, so kann ihm aber eine wesentliche Grundlage für die Nutzung der Mieträume als Wohnung entzogen sein. Der Ausschluß von Ansprüchen des Mieters auf Ersatz von Schäden, die ihm durch einen vom Vermieter leicht fahrlässig verschuldeten Mietmangel entstehen, ist deshalb geeignet, den Vertragszweck des Wohnungsmietvertrages erheblich zu beeinträchtigen"

Der Gewerberaummietter ist nicht notwendig auf „einen Grundbestand an eigenen Einrichtungsgegenständen angewiesen“. Es ist auch nicht ersichtlich, dass „Schäden entstehen können, deren Beseitigung dem (-Gewerberaum-) Mieter - von vornherein und gleichsam generell - wirtschaftlich nicht zuzumuten ist“ (Zusätze in Parenthese durch das Gericht). Bei dem Vertragszweck „Gewerbemiete“ ist es eine auf beiden vertragsbeteiligten Seiten rein wirtschaftliche Frage wieviel Risikoübernahme wieviel Mietzins gegenüber steht. Wohnraummiete ist demgegenüber jenseits der rein wirtschaftlichen Aspekte immer noch mit dem elementaren Grundbedürfnis des Wohnens verbunden. Darauf basiert der in der Entscheidung hervorgehobene Schutz der eingebrachten Sachen (nicht des Vermögens) des Wohnraummieters.

Das Gericht erkennt wohl, dass man diese Frage mit guten Gründen auch anders entscheiden kann und hat deshalb zur Fortbildung des Rechts (§ 511 IV Nr. 2 ZPO) die Berufung zugelassen.

Dr. Ohlberg
Richter am Amtsgericht

