



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Amtsgericht Berlin-Neukölln, Urteil vom 08.03.2017, Az.
16 C 395/16**

Tatbestand:

Von der Abfassung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

1Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung von 339,32 € gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

2Denn der Beklagte hat seine Obhutspflicht und damit eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB) verletzt.

3Nach § 280 Abs. 1 BGB kann der Gläubiger, wenn der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt, Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verlangen; dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

4Die von dem Beklagten gemietete Wohnung wies nach längerer Mietzeit Bettwanzen auf. Der Entscheidung ist zugrunde zu legen, dass der Beklagte den Bettwanzenbefall zu vertreten hatte, also den Befall zumindest leicht fahrlässig verursacht hat (vgl. § 276 BGB). Denn der Beklagte hat sich nicht dahin zu exkulpieren vermocht, dass er die Pflichtverletzung nicht zu vertreten habe.

5Ist bei einer Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache (vgl. § 538 BGB), den der Befall mit Bettwanzen darstellt, streitig, ob der Mangel oder Schaden vom Mieter oder Vermieter zu vertreten ist, gilt die Sphärentheorie (vgl. Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, 12. Aufl. 2015, § 536 BGB, Rn. 494). Nach dieser wird die Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen verteilt; aufgrund der gesetzlichen Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, hat nach der Sphärentheorie daher zunächst der Vermieter zu beweisen, dass die Schadensursache nicht in seinem Herrschafts- und Einflussbereich gesetzt worden ist (Eisenschmid a. a. O. m. w. N.). Erst wenn die Schadensursache insoweit ausgeräumt ist, muss sich der Mieter hinsichtlich seines - vermuteten - Verschuldens entlasten (Eisenschmid a. a. O. m. w. N.).

6Dies gilt jedoch nicht, wenn im Obhutsbereich des Mieters beim Mietgebrauch ein Schaden entsteht (BGH, Grundeigentum 1998, 175 f., juris; KG, MDR 2010, 1109 f., juris). Vorliegend ist der Bettwanzenbefall im Gefahrenbereich des Beklagten, beim Mietgebrauch, entstanden. Unstreitig besteht der Mietverhältnis seit längerer Zeit. Es ist gerichtsbekannt, dass Bettwanzen, Parasiten, die sich von Blut ernähren und nach dem Blutsaugen vom Wirt ablassen, sich

z. B. in Betten, Sofas, Teppichen, gebrauchten Textilien aufhalten können. Die Parasiten werden in der Regel mit Möbeln oder den Kleidern am Leib in die Wohnung „eingeschleppt“. Zwar können die bei Einzug leeren Wohnräume bereits befallen sein und die Bettwanzen sich dann in der Folge weiter ausbreiten. Dies ist hier jedoch nicht anzunehmen, da das Mietverhältnis bereits seit längerer Zeit bestand.

7Den durch die Beseitigung des Bettwanzenbefalls der Wohnung entstandenen Schaden in Form der an den Kammerjäger durch die Klägerin gezahlten Vergütung hat der Beklagte zu ersetzen.

8Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs. 1 Satz 1, Satz 2, 288 Abs. 1 BGB.

II.

9Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713, 511 ZPO.

10Die Berufung war nicht zuzulassen. Denn die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Berufungsgerichts (vgl. § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 Nr. 1 ZPO).

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietlerfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de