

Dusche, Wanne & Co. - Wenn das Badezimmer zum Anlass für einen Rechtsstreit wird

Man denkt nicht unbedingt als erstes an Bad und WC, wenn man über die Qualität einer Wohnung spricht. Da haben die meisten Menschen wohl eher das Wohnzimmer, vielleicht auch noch den Balkon im Sinn. Doch im Alltag spielt der Zustand der häuslichen Nasszelle eine erhebliche Rolle.

Man denkt nicht unbedingt als erstes an Bad und WC, wenn man über die Qualität einer Wohnung spricht. Da haben die meisten Menschen wohl eher das Wohnzimmer, vielleicht auch noch den Balkon im Sinn. Doch im Alltag spielt der Zustand der häuslichen Nasszelle eine erhebliche Rolle. Das bemerken die meisten Bewohner allerdings erst dann, wenn es zu Problemen im Sanitärbereich kommt.

Im Zusammenhang mit dem Badezimmer können sich etliche juristische Streitpunkte ergeben. Das beginnt bei der Beschaffenheit der Bodenfliesen und reicht über das Auftreten von Schimmel bis hin zu einer vom Eigentümer angekündigten Generalsanierung von Dusche, Wanne & Co. Deutsche Gerichte müssen sich immer wieder mit solchen Fällen befassen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe acht Urteile zum Thema vor.

Viele Mieter werden es als eine Wohltat empfinden, wenn ihr altes, unansehnliches Bad durch einen Umbau auf den neuesten Stand gebracht wird. Im konkreten Fall plante ein Eigentümer neben diversen anderen Arbeiten den Einbau einer Badewanne und eine komplette Grundrissveränderung der Nasszelle. Doch in seinem Ankündigungsschreiben blieb er sehr allgemein, ging nicht näher auf die beabsichtigten Veränderungen ein. Auch Pläne legte er nicht vor, statt dessen teilte er aber bereits mit, dass der monatliche Mietzins um 200 Euro steigen werde. Das Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 30 C 1290/05) stellte sich im folgenden Zivilprozess auf die Seite des Mieters. Die Angaben seien so unklar gewesen, dass die Modernisierung in dieser Form nicht geduldet werden müsse.

In Badezimmern kommt es wegen der hier verlegten Rohre hin und wieder zu Leitungswasserschäden. Ist derartiges erst einmal geschehen, sollte man als Betroffener großen Wert auf eine ordnungsgemäße Trocknung legen. Bei einem Wasserschaden an einer Immobilie war das offensichtlich nicht der Fall gewesen, weswegen später ein Holzfußboden im Nachbarzimmer vom Hausschwamm befallen wurde. Vor dem Landgericht Köln (Aktenzeichen 20 O 355/07) stritten sich der Betroffene und seine Gebäudeversicherung um die Begleichung des Schadens. Doch die Assekuranz musste nicht bezahlen, da der Hausschwamm klar von den Leistungen ausgenommen worden war - und zwar egal, wodurch er veranlasst worden sei.

Wenn ein Mieter bei Problemen im Sanitärbereich selbst Hand anlegt, dann sollte er sich schon ein wenig damit auskennen. Das war bei einem Hobby-Handwerker in Hessen offensichtlich nicht so gewesen. Während er den Badewannenabfluss mit einer Hand-Druckluft-Pumpe bearbeitete, löste sich ein Abflussrohr und verursachte so einen Wasserschaden in der darunter liegenden Wohnung. Das Amtsgericht Gießen (Aktenzeichen 48M C 141/07) entschied, dass der Mieter sorgfaltswidrig gehandelt habe. Er hätte die Gefahren kennen müssen. Weil er trotzdem mit hohem Druck arbeitete, musste er den Schaden ersetzen.

Ein ständiger Quell des Ärgers ist die Schimmelbildung in Wohnungen. Diese kann dadurch gefördert werden, dass zu wenig geheizt und nicht ausreichend gelüftet wird. So entsteht ein feuchtes Klima, das unter Umständen erhebliche Schäden verursacht. Kommt der Mieter seinen Lüft- und Heizverpflichtungen nicht nach, dann muss er nach Überzeugung des Amtsgerichts Nürtingen (Aktenzeichen 42 C 1905/09) gegenüber dem Wohnungseigentümer haften. Die

Erklärung des Mieters, ein defekter Badewannenabfluss in der darüber liegenden Wohnung sei schuld, hatte sich als haltlos erwiesen.

Wenn dagegen den Mietern eine Beteiligung an der Schimmelbildung nicht eindeutig nachgewiesen werden kann, dann ist von seiner Seite auch kein Schadenersatz fällig. In einem Verfahren vor dem Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 307 S 39/09) hatte es zwar Vorwürfe gegen die Mieter gegeben. Allerdings stand auch zur Debatte, dass die Feuchtigkeit auch von außen durch das Mauerwerk eingedrungen sein könnte. Die Ursache war letztlich nicht zu klären. Dem Mieter wurde am Ende wegen erheblichen Auftretens von Schimmel - unter anderem im Badezimmer - eine Mietminderung in Höhe von 25 Prozent zugesprochen.

Was geschieht eigentlich, wenn eine Toilettenbrille gerissen bzw. gebrochen ist? Wer muss für den Ersatz aufkommen? Über diese Frage stritten Mieter und Eigentümer einer Wohnung. Das Amtsgericht Brühl (Aktenzeichen 21 C 307/00) musste eine Entscheidung treffen - und verzichtete im konkreten Fall darauf, den Mieter zur Kasse zu bitten. Die Begründung: Es sei "allseits bekannt, dass Toilettenbrillen kein ewiges Leben haben, sie sind im täglichen Gebrauch naturgemäß Angriffen ausgesetzt, die das Material auch bei guter Pflege schädigen können". Hier sei die Toilettenbrille immerhin schon neun Jahre alt gewesen.

Badezimmerböden sind - ähnlich wie Flure - häufig gefliest, um sie leichter reinigen zu können. Probleme treten dann auf, wenn die Handwerker wegen mangelhafter Ausführung ihre Arbeit zu einem späteren Zeitpunkt nachbessern müssen und keine Fliesen in der exakten Originalfarbe mehr zur Verfügung haben. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Frankfurt (Aktenzeichen 24 U 194/03) kann es in einem derartigen Fall gerade bei einem hochwertig ausgestatteten Neubau notwendig werden, dass der Boden komplett neu verlegt wird. Auf ein auffälliges Flickwerk muss sich der Eigentümer nicht einlassen.

Die Benutzung einer Dusche ist nicht immer gerade leise. Wenn das Wasser aus einer gewissen Höhe auf die Wanne trifft, dann kann das erhebliche Geräusche verursachen. Vor allem dann, wenn die Schallisolierung zum Nachbarhaus nicht ausreichend ist. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 21 U 148/09) urteilte in diesem Zusammenhang, dass ein einzelner Eigentümer auch "unabhängig von einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft" seine Ansprüche auf Beseitigung geltend machen könne. Hier sahen die Richter "die berechtigten Komfortexpectationen des Klägers" wegen der Duschgeräusche "deutlich beeinträchtigt".

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband
Friedrichstraße 83
10117 Berlin
Telefax: 030 / 20225 - 5395

Ansprechpartner:

Dr. Ivonn Kappel
- Referat Presse -
Telefon: 030 / 20225 - 5398
E-Mail: Ivonn.Kappel@dsgv.de

