

# Landgericht Essen

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 538, 542 BGB

- 1. Zieht der Mieter wegen eines Mangels der Mietsache aus der Wohnung aus, muss der Vermieter Schadensersatz für den Umzug leisten.**
- 2. Wird die neu angemietete Wohnung in Eigenarbeit renoviert, kann der Mieter hierfür 10,00 DM/Stunde als Ersatz verlangen.**
- 3. Der Mieter hat einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für neue Tapeten, Gardinen und Teppiche. Allerdings muss sich der Mieter einen Abzug „neu für alt“ anrechnen lassen.**

LG Essen, Urteil vom 08.04.1988; Az.: 1 S 614/87

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung ist teilweise begründet. Allerdings hat das AG dem Grunde nach zu Recht entschieden, daß der Beklagte dem Kläger aus § 538 Abs. 1 BGB zum Ersatz desjenigen Schadens verpflichtet ist, den dieser durch den Umzug in eine andere Wohnung hatte. Der Beklagte war nämlich mehrfach zur Beseitigung des Wasserschadens in der von ihm an den Kläger vermieteten Wohnung aufgefordert worden. Nachdem der Beklagte nichts unternahm, war der Kläger zur fristlosen Kündigung und auch zur Geltendmachung seines Schadens berechtigt.

Ein Verschulden des Beklagten schied nicht deshalb aus, weil die Beseitigung des Wasserschadens nur möglich war, wenn der Kläger die Wohnung nicht mehr bewohnte. Zum einen ist der Kläger hierauf von dem Beklagten nicht hingewiesen worden, zum anderen hätte der Beklagte dann jedenfalls dafür sorgen müssen, daß der Kläger während der Zeit der Beseitigung des Wasserschadens Ersatzwohnraum zur Verfügung hatte.

Der Höhe nach war das amtsgerichtliche Urteil allerdings teilweise abzuändern. Der Kläger kann für die eigenen 49 Arbeitsstunden und die 24 Arbeitsstunden seiner Ehefrau in der neu angemieteten Wohnung nur 10,- DM pro Stunde als Ersatz verlangen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Kammer ist für den eigenen Arbeitsaufwand ein höherer Stundenbetrag nicht gerechtfertigt. Es ergeben sich dann für die diese Arbeitsstunden insgesamt 730,- DM. Für die Arbeitsleistungen der drei Bekannten kann der Kläger die geltend gemachten 600,- DM verlangen. Wegen der Tapeten, des Teppichbodens und der Gardinen stehen dem Kläger aber nicht die gesamten 1.115,41 DM zu. Insoweit muß er sich einen Abzug "neu für alt" anrechnen lassen, den die Kammer mit 10% dieses Betrages bemißt, so daß insoweit lediglich 1.003,87 DM erstattungsfähig sind. Weiter und in ungekürzter Höhe hat der Kläger dann noch einen Anspruch auf Ersatz der aufgewandten

Putzmittel i.H.v. 118,84 DM. Insgesamt sind danach berechtigt 2.333,87 DM; zuzüglich der Kautions in Höhe von 325,- DM ergibt sich dann der zuerkannte Betrag. Auch nach Auffassung der Kammer liegt kein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht des Klägers darin, daß dieser eine Ersatzwohnung mietete, für die wegen der Zwangsräumung der Vormieter besonders hoher Renovierungsaufwand erforderlich war. Der Kläger hat insoweit bei seiner Anhörung vor der Kammer nämlich aufgeführt, daß er trotz umfangreicher Suche eine andere Wohnung nicht finden konnte.