

## § 536 BGB

### **Die Entstehung und Ablagerung des sog. Biofilms in den Trinkwasserleitungen ist kein Mangel der Mietwohnung.**

(AG Münster, Urteil vom 15. 9. 2009 – 28 C 2750/09)

**Zum Sachverhalt:** Die Kläger sind seit 1991 Mieter der im 1. Obergeschoss links des Hauses gelegenen Wohnung. In einem Beweissicherungsverfahren stellte der Sachverständige durch Gutachten vom 11. 2. 2009 fest, dass sich in der Wohnung in der Einfüllkammer der Waschmaschine und im Spülkasten der WC-Anlage eine schleimige Masse absetzte, die abgetrocknet als schwarzer Belag vorzufinden war.

Die Kläger machen geltend, es handele sich um einen Mangel. Sie behaupten, die schwarze Masse habe einen äußerst unangenehmen penetranten Geruch. Sie setze sich auch in den Wasserhahnperlatores und im Duschkopf ab.

Die Kläger beantragen u. a. die Beklagte zu verurteilen, die Ursache der Schleimbildung in der Einfüllkammer der Waschmaschine, im Spülkasten der WC-Anlage sowie in den Wasserhahnperlatores der Wohnung zu beseitigen, sowie an sie als Gesamtgläubiger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 277,03 Euro nebst Zinsen zu zahlen.

**Aus den Gründen:** Die Klage war abzuweisen.

Nach Auffassung des Gerichts liegt ein Mangel der Mietsache nicht vor. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 11. 2. 2009 im selbständigen Beweisverfahren festgestellt, dass es in allen Trinkwasserleitungen zur Bildung eines sogenannten Biofilms kommt. Dieser Biofilm wird normalerweise nicht bzw. nur selten ausgespült. In der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs und in einschlägigen Hygieneinstituten wurde dieser Biofilm/diese Biofilmausflockung als in keiner Weise gesundheitsschädlich eingestuft. Bis zum Abschluss der Forschungen über dieses Phänomen sind lediglich die Armaturen regelmäßig mechanisch mit der Bürste zu reinigen und Kleinteile, wie Perlatores und Duschköpfe sind mit Wasser auszukochen. Unter diesen Umständen sieht das Gericht die Entstehung eines derartigen Biofilms in Trinkwasserleitungen nicht als Mangel der Mietsache an.