



Haftungsausschluss

Wie Vermieter den Umfang ihrer mietvertraglichen Haftungspflicht begrenzen können

Kurzübersicht des Artikels

- Vermieter haften für anfängliche Schäden, die durch ihr Mietobjekt verursacht werden
- Ob sie den Mangel nicht kannten oder nicht erkennen konnten, ist unerheblich
- Durch Anpassung des Mietvertrags kann die Haftung jedoch ausgeschlossen werden

Was passiert eigentlich, wenn dem Mieter direkt nach Einzug durch die Bausubstanz der angemieteten Wohnung ein Sachschaden entsteht? Dieser Schaden könnte z.B. dadurch entstanden sein, dass ein Stück der Stuckverzierung bei Altbaudecken herunterfällt und das darunterliegende Fernsehgerät beschädigt. Ein weiteres Szenario könnte z.B. eine feuchte Souterrainaußenwand sein, so dass die davorstehende Schrankwand schimmelt.

Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter gemäß § 536a Abs. 1 BGB für anfängliche Mängel haftet. Sofern der Schaden durch die brüchige Stuckdecke oder der Schimmel kurz nach Vertragsabschluss auftritt, spricht vieles dafür, dass die Ursache für die Mängel bereits mit Abschluss vorlag. Die Haftung des Vermieters liegt somit vor. Selbst wenn der Vermieter den Schaden nicht verschuldet hat oder diesen nicht hätte erkennen bzw. vermeiden können, entlässt dieser Umstand ihn nicht aus der Haftung. Entsteht dem daher Mieter ein Schaden, hat dieser einen Schadensersatzanspruch an den Vermieter.

Weitestgehend unbekannt ist, dass Vermieter die Haftung gemäß § 536a Abs. 1 ausschließen können. Eine entsprechende Klausel sollte unbedingt im Mietvertrag ergänzt werden, sofern der Vertrag die Haftung nicht selbst ausschließt. Ein Schadensersatzanspruch kann in dem Fall vom Mieter nicht mehr geltend gemacht werden, außer, ein Verschulden kann dem Vermieter nachgewiesen werden. Gleiches gilt für eine arglistige Täuschung.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms