

Rechtsentscheid des BGH zur Haftung des Vermieters

16.01.2002 : Wohnraummietrecht Gewerbemietrecht Pachtrecht

Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu entscheiden, ob der in einem Formularmietvertrag vereinbarte Ausschluß der Haftung des Vermieters für Sach- und Vermögensschäden des Mieters, die durch vom Vermieter leicht fahrlässig verschuldete Mängel der Mietsache verursacht wurden, wegen Verstoßes gegen des Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) unwirksam ist.

In dem Rechtsstreit verlangen die Kläger Schadensersatz von rund 25.000,- DM für die Beschädigung von Einrichtungsgegenständen. Während ihrer durch Urlaub bedingten Abwesenheit war wegen eines Defektes im Flachdach des Hauses Wasser in die Mietwohnung der Kläger eingedrungen und dadurch Mobiliar beschädigt worden. Nach den Feststellungen des Landgerichts Hamburg hätte die Dachhaut wegen ihres Alters einer laufenden Überwachung bedurft, die aber unterblieben ist. Das Landgericht ist der Meinung, daß der Vermieterin wegen dieses Versäumnisses nur der Vorwurf leichter Fahrlässigkeit gemacht werden könne. Die Parteien haben jedoch in ihrem Formularmietvertrag vereinbart, daß die Vermieterin für Schäden, die durch Mängel des Mietobjektes verursacht wurden, nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit haftet.

Landgericht und Oberlandesgericht sind der Ansicht, der Ausschluß der Haftung des Vermieters für leichte Fahrlässigkeit bei Mietmängeln benachteilige den Mieter unangemessen und sei deshalb unwirksam. Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Stuttgart im Jahre 1984 (Rechtsentscheid vom 11. April 1984 - 8 REMiet 1/84, NJW 1984, 2226 = WuM 1984, 187) entschieden, daß eine Beschränkung der Haftung des Vermieters auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten nicht gegen § 9 AGBG verstoße, wenn durch dieses Verhalten Schäden an Einrichtungsgegenständen des Mieters durch Feuchtigkeitseinwirkungen herbeigeführt werden.

Der für Rechtsentscheide zuständige VIII. Zivilsenat hat die Vorlagefrage dahin beantwortet, daß der in einem Formularmietvertrag vereinbarte Ausschluß von Schadensersatzansprüchen des Mieters wegen Sachschäden, die durch Mängel der Mietsache verursacht wurden, für die der Vermieter infolge leichter Fahrlässigkeit verantwortlich ist, nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG unwirksam ist. Ein solcher Haftungsausschluß schränke die sich aus dem Gesetz ergebende Hauptpflicht des Vermieters ein, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. In dieser Einschränkung liege eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Sie berge die Gefahr, daß der Vermieter seiner Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache vernachlässige. Bei der Abwägung der Belange von Vermieter- und Mieterseite fällt nach Auffassung des VIII. Zivilsenats wesentlich ins Gewicht, daß der Mieter sich vor den finanziellen Folgen der typischerweise von Mängeln der Wohnung verursachten Schäden nicht durch den Abschluß einer Versicherung schützen kann. Denn die übliche Hausratversicherung umfaßt von Leitungswasserschäden abgesehen keine Schäden, die von Mängeln des Wohngebäudes ausgehen. Andererseits kann der Vermieter für Schäden, die durch eine leicht fahrlässige Verletzung seiner Instandhaltungspflicht entstanden sind, eine Haftpflichtversicherung abschließen, deren Kosten er als Betriebskosten auf den Mieter umlegen kann.

Beschluß vom 24. Oktober 2001 – VIII ARZ 1/