

RECHTECK

Haftung des Vermieters

Wird durch das leicht fahrlässige Verhalten eines vom Vermieter beauftragten Handwerkers die Betriebseinrichtung des Mieters beschädigt, haftet der Vermieter für die Schäden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter diese zunächst von seiner Geschäftsversicherung erstattet bekommt. Die Versicherung kann den Vermieter in Regress nehmen. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte sich der Mieter eines Fitness-Studios vertraglich dazu verpflichtet, auf eigene Rechnung eine Geschäftsversicherung für seine Betriebseinrichtung und gegen Betriebsunterbrechungsschäden abzuschließen. Darin ist jedoch kein stillschweigender Haftungsverzicht des Mieters gegenüber dem Vermieter zu sehen, so der BGH. Der Mieter hat damit nur sein wirtschaftliches Risiko versichert, was den Vermieter vor einer Mieterinsolvenz schützen soll. Da den Vermieter die Nebenpflicht trifft, Beschädigungen an den vom Mieter einge-



brachten Sachen zu unterlassen sowie keine zusätzlichen Gefahrenquellen zu schaffen, muss er der Versicherung den Schadensersatzbetrag, der aufgrund eines Brandes zu leisten war, erstatten. BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012, AZ XII ZR 6/12.

Fußbodenfliesen

Das Landgericht Berlin hat sich mit der von einem Mieter vorgenommenen Minderung für eine defekte Fußbodenfliese befasst. Danach stellen beschädigte asbesthaltige Fußbodenfliesen einen zur Minderung berechtigenden Mangel wegen der

Gesundheitsgefährdung durch gelöste Fasern dar. Der Mangel der Mietsache besteht auch dann, wenn der Mieter die Fliesen lediglich als Untergrund zur Verlegung eines Teppichbodens nutzt. Daraus lässt sich nicht herleiten, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter auf den Austausch und die fachgerechte Entsorgung von gebrochenen Fußbodenplatten verzichtet. Bei Fliesenbrüchen oder Rissen durch ein vom Mieter aufgestelltes Regal handelt es sich um Folgen eines gewöhnlichen Mietgebrauchs der Wohnung, es sei denn, der Mieter hat in pflichtwidriger Weise besonders schwere Sachen im Regal gelagert. Grundsätzlich müssen Fußbodenfliesen aber so beschaffen sein, dass auch ein Regal aufgestellt werden kann. Das Gericht hat daher eine Minderung von 10 Prozent für die beschädigte Fliese zuerkannt. Landgericht Berlin, Urteil vom 16. Januar 2013, AZ 65 S 419/10.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover