



- 1 Frage Stellen**
einem erfahrenen Anwalt
[Jetzt auch vertraulich](#)
- 2 Preis festlegen**
Sie bestimmen die Höhe selbst
- 3 Antwort in 1 Stunde**
Rechtssicher vom Anwalt

[Jetzt eine Frage stellen](#)

Wasserschaden durch Durchlauferhitzer

| 03.01.2017 13:39

Preis: **30,00 €** Mietrecht, Wohnungseigentum

Beantwortet von

Rechtsanwalt Roger Neumann

in unter 2 Stunden

Zusammenfassung: Verursacht ein defekter Durchlauferhitzer in einer Mietwohnung Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, so muss der Vermieter auch für die Beseitigung der Folgeschäden sorgen. Dies ergibt sich aus der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.



Ich wohne zur Miete und bekomme warmes Wasser durch einen Durchlauferhitzer der schon von Anfang an in der Wohnung war, unter dem Spülschrank an der Wand. Dieser ist nun defekt und es läuft das Wasser unter den Laminat, was wohl schon länger so ist (Schimmel an der Wand neben dem Schrank), aber jetzt erst aufgefallen ist.

Den Durchlauferhitzer muss der Vermieter reparieren lassen, das ist klar, aber wer ist für den Boden zuständig? Der Laminat muss ja raus und alles getrocknet werden. Der Laminat wurde vor Einzug vom Vermieter verlegt. Muss ich das beseitigen und neu machen oder der Vermieter?

Ich bin leider nicht versichert, da ich die Versicherung nicht bezahlen kann.



Antwort von
Rechtsanwalt Roger Neumann

★★★★★ 101 Bewertungen

Von-Groote-Str. 44

50968 Köln

Tel: 0221 44900095

Web: roger-neumann.de

E-Mail:

03.01.2017 | 14:40

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache (hier also die Wohnung) in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, [§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#).

Das bedeutet, Ihr Vermieter muss nicht nur den Durchlauferhitzer reparieren lassen sondern auch die Folgeschäden beseitigen. Das heißt, der Schimmel an der Wand muss beseitigt werden und das Laminat in Ordnung gebracht und die betroffenen Stellen getrocknet werden. Inwieweit es erforderlich ist, das Laminat tatsächlich auszutauschen, kann ich natürlich nicht beurteilen. Jedenfalls müssen die geeigneten Maßnahmen ergriffen werden, um alles wieder in Ordnung zu bringen.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn ein Mieter den Schaden zu vertreten hat, er den Schaden also schuldhaft verursacht hat. Nach Ihrer Schilderung sehe ich dafür keinen Anhaltspunkt.

Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine verspätete Schadensanzeige den Mieter seinerseits schadensersatzpflichtig machen kann, [§ 536 c Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB](#). Das würde dann bedeuten, dass Sie sich an dem Schaden insofern beteiligen müssten, als er gerade durch eine etwaige Verzögerung entstanden ist. Verspätet ist die Schadensanzeige, wenn sie trotz Kenntnis vom Schaden nicht unverzüglich erfolgt oder wenn der Mieter den Schaden aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht bemerkt hat.

Dieser Hinweis erfolgt aber nur vorsorglich, da ich Ihrer Schilderung keinen Hinweis auf eine verspätete Schadensmeldung entnehmen kann.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Nachfrage vom Fragesteller

Vielen Dank für die schnelle Antwort, das beruhigt mich. Der Durchlauferhitzer ist an der Wand zwischen Wand und Spülschrank angebracht, somit habe ich das auslaufende Wasser nicht bemerkt, denn ich habe nicht hinter meinen Küchenschrank geschaut. Und somit den Schaden erst bemerkt, nachdem vor dem Schrank der Laminat hoch ging und das Wasser dort hervortrat. Können Sie ohne dies zu sichten sagen ob dies grobe Fahrlässigkeit ist den Schaden nicht bemerkt zu haben?

Ich habe den Schaden abends am 30.12. bemerkt und meinen Vermieter am 31.12 umgehend darüber informiert.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt


Ich sehe keine grobe Fahrlässigkeit, denn eine Verpflichtung hinter den Küchenschrank zu schauen gibt es nicht.


Der Mieter hat keine Pflicht, nach verborgenen Mängeln zu suchen. Grobe Fahrlässigkeit liegt nur vor, wenn der Mieter etwas übersieht, was eigentlich JEDEM hätte auffallen müssen, also nicht nur dem gewissenhaften oder aufmerksamen Mieter. Hier berufe ich mich auf die Kommentierung von Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 12. Aufl. 2015, [BGB § 536c](#) Rn. 10-13.

Ich meine also, dass Sie hinsichtlich der groben Fahrlässigkeit beruhigt sein können. Und die Schadensmeldung einen Tag nach Kenntnis ist auch rechtzeitig.

Bewertung des Fragestellers

03.01.2017 | 15:14

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen? 

Wie verständlich war der Anwalt? 

Wie ausführlich war die Arbeit? 

Wie freundlich war der Anwalt? 

Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter? 

"Der Anwalt hat sehr schnell und kompetent geantwortet. Die Antworten waren auch für nicht Juristen zu verstehen und sind auch gezielt auf meine gestellten Fragen eingegangen."

[MEHR BEWERTUNGEN VON RECHTSANWALT ROGER NEUMANN »](#)

Jetzt eine Frage stellen

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

