

## Wer steht bei welchen Sachschäden in der Pflicht?

Google+ Pinterest

Facebook Twitter LinkedIn

Selten, aber dennoch kann mal Unklarheit darüber herrschen, wer für einen Schaden aufzukommen hat. Wer trägt welche Sorgfaltspflicht, die verletzt wurde, so dass ein Schaden entstehen konnte, handelt es sich um klassische Abnutzung oder schlicht um etwas, worauf keiner Einfluss hatte?

Generell hat der Vermieter für 'normale' Abnutzung aufzukommen. Keinesfalls darf er erwarten, dass sich der Wert seines Objektes bei einem Mietende erhöht oder gleichbleibt. Verschleiß tritt immer auf, an Böden, Wänden, Gasthermen, Fenster, Türen, Möbeln (bei möblierter Vermietung) etc.

Handelt es sich um echte Schäden, wie tiefe Schrammen oder Bruch beispielsweise, so spielt es keinerlei Rolle, wie diese Art von Schaden entstanden ist, oder ob ein Dritter eine Rolle spielte - der Mieter haftet für alles, was vermietet wurde inklusive dem Inventar, dessen Eigentümer er nicht ist, sondern der Vermieter. Wie in vielen Fällen wird hier natürlich auch die Mietdauer berücksichtigt und der Zeitwert der Sache, die beschädigt wurde. Natürlich würden wir als Vermieter es einem Langzeitmieter nachsehen, wenn nach Jahren mal ein Missgeschick passiert, oder wenn ein etwas abgelebttes Sofa mal ein Brandloch hat, denn es müsste sowieso mal erneuert werden. Vorausgesetzt ist natürlich, dass solche Schäden zeitnah gemeldet werden.

[www.immo-4-u.de](http://www.immo-4-u.de)

Andrej und Jeannine Ulrichs

09132-7209616 / 0174-9218385 / 0173-4557799 / [info@immo-4-you.de](mailto:info@immo-4-you.de) | 1

## Generell muss man unterscheiden zwischen zwei Verantwortlichkeiten unterscheiden, um Schäden an pflegebedürftigen Geräten/Inventarteilen zu vermeiden:

- Instandhaltung (Wartung und Pflege) sind Mieterpflicht. Dazu zählen zum Beispiel: Wartung, Programmierung und Bedienung von Gasthermen/Heizung/Waschmaschinen/Kühlschränken/Fernsehern/Routern/Telefonen/Technik allgemein. Sinnvollerweise organisieren wir die Wartung von Gasthermen durch Wartungsverträge (günstig da viele) und legen diese Kostenstelle mit der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter um.
- Instandsetzung (Herstellung und Reparatur) sind Vermieterpflicht. Sollte durch Verschleiß oder irgend einen unbekanntem Fehler ein Gerät wie die Heizungsanlage/Router/TV/... ausfallen oder beispielsweise ein Fenster, eine Tür, ein Möbelstück kaputtgehen, so stehen wir in der Pflicht den funktionalen Zustand in angemessener Zeit wiederherzustellen, d.h. reparieren zu lassen oder für Ersatz zu sorgen. In bestimmten Fällen ist es sehr wichtig, dass der Mieter Schäden oder den Verdacht auf Schaden dem Vermieter mitteilt (*Pflicht zur Mängelanzeige*). Denn ein undichtes Fenster beispielsweise oder eine Heizungsanlage mit ungewöhnlichen Geräuschen kann fortführenden Schaden z.B. Wasserschaden verursachen. Schäden, die durch falsche Handhabung/Bedienung oder Folgeschaden die durch den Verzug einer Schadensmeldung verursacht wurden hat wiederum der Mieter zu vertreten.

Generell gilt: Der Mieter kann wesentlich zur Vermeidung von Schäden, Abnutzung, zu hohen Verbräuchen und zum Umweltschutz beitragen. Dazu finden sich hier Bedienungsanleitungen für die Heizungssysteme und Bedienungsanleitungen für andere Geräte in den Wohnungen oder im Internet. Zudem sollte der Vermieter bei Fragen oder Auffälligkeiten jeglicher Art

Wer steht bei welchen Sachschäden in der Pflicht?

diesbezüglich kontaktiert werden, was eine große Hilfe für alle Beteiligten wäre.

[www.immo-4-u.de](http://www.immo-4-u.de)

Andrej und Jeannine Ulrichs

09132-7209616 / 0174-9218385 / 0173-4557799 / [info@immo-4-you.de](mailto:info@immo-4-you.de) | 3