

MIETRECHT

§ 536a BGB: Schadensersatz und Aufwendungsersatz des Mieters

§ 536a BGB erklärt: wann der Vermieter für Mängel Schadensersatz schuldet, auch ohne Verschulden, was ersetzt wird, wo die Haftung endet und wann sie verjährt.

Inhalt

- 01 Was § 536a BGB regelt
- 02 Die drei Haftungsfälle des Absatzes 1
- 03 Was ersetzt wird
- 04 Wer was beweisen muss — und wie der Eingangsfall ausgeht
- 05 Kann der Vermieter die Haftung ausschließen?
- 06 Absatz 2: Aufwendungsersatz bei eigener Mängelbeseitigung
- 07 Wann die Ansprüche ausgeschlossen sind
- 08 Verjährung: die kurze Frist des § 548 BGB
- 09 Was Vermieter aus § 536a BGB lernen
- 10 Take-aways

SECHS WOCHEN NACH DEM EINZUG GIBT ES IN DER KÜCHE EINEN KNALL. DIE STECKDOSE HINTER DER Arbeitsplatte ist verschmort, der Kühlschrank und die Kaffeemaschine sind hinüber, die Mieterin hat sich an der Hand leicht verbrannt. Der Elektriker stellt fest: Die Leitung in der Wand war schon vor Jahren unsachgemäß verlängert worden, die Klemmstelle hatte sich über Monate erhitzt. Der Vermieter wusste davon nichts und hätte es auch nicht erkennen können. Muss er trotzdem zahlen?

Nach § 536a BGB lautet die Antwort in diesem Fall: grundsätzlich ja. Die Norm gehört zu den schärfsten Regeln des Mietrechts, weil sie den Vermieter für bestimmte Mängel ohne jedes Verschulden haften lässt. Zugleich ist sie eine der am häufigsten missverstandenen, denn sie enthält zwei ganz verschiedene Ansprüche: Schadensersatz in Absatz 1 und Aufwendungsersatz bei eigener Mängelbeseitigung in Absatz 2. Dieser Beitrag erläutert beide, mit dem Schwerpunkt auf dem Schadensersatz, und zeigt, wo die Haftung endet.

Was § 536a BGB regelt

§ 536a BGB tritt neben die Mietminderung, nicht an ihre Stelle. Die Minderung nach § 536 BGB gleicht aus, dass die Wohnung weniger wert ist, solange ein Mangel besteht. Sie tritt kraft Gesetzes ein und setzt kein Verschulden voraus. Wie sie bemessen wird, beschreibt der Beitrag zur [Mietminderung nach § 536 BGB](#).

§ 536a BGB geht darüber hinaus und betrifft Vermögensnachteile, die über die geminderte Miete hinausgehen:

- **Absatz 1** gewährt Schadensersatz, wenn der Mangel dem Mieter einen Schaden zufügt – zerstörte Geräte, ein Hotelaufenthalt, höhere Heizkosten, Verletzungen.
- **Absatz 2** gewährt Aufwendungsersatz, wenn der Mieter den Mangel selbst beseitigt oder beseitigen lässt – unter engen Voraussetzungen.

Beide Ansprüche muss der Mieter geltend machen und im Streit beweisen. Anders als bei der Minderung geschieht hier nichts von selbst.

Die drei Haftungsfälle des Absatzes 1

Absatz 1 nennt drei Fälle, in denen der Vermieter Schadensersatz schuldet. Sie unterscheiden sich vor allem darin, ob es auf ein Verschulden ankommt.

1. Der anfängliche Mangel: Haftung ohne Verschulden

War der Mangel schon bei Vertragsschluss vorhanden, haftet der Vermieter unabhängig davon, ob er ihn kannte oder hätte erkennen können. Man spricht von der Garantiehaf- tung. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, nicht der Übergabe. Nach herr-

schender Auffassung genügt es, wenn die Ursache des Mangels zu diesem Zeitpunkt bereits angelegt war, auch wenn er sich erst später zeigt — wie die unsachgemäß verlängerte Leitung im Eingangsfall.

Die Garantiehaftung ist für den Vermieter das größte Risiko der Norm. Sie trifft ihn auch für Mängel, die ein Voreigentümer oder ein früherer Handwerker verursacht hat und die bei keiner Besichtigung aufgefallen wären.

2. Der nachträgliche Mangel, den der Vermieter zu vertreten hat

Entsteht der Mangel erst während der Mietzeit, haftet der Vermieter nur, wenn er ihn zu vertreten hat — also bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit (§ 276 BGB). Dazu gehört auch das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB: des Handwerkers, der eine Leitung falsch anschließt, und der Hausverwaltung, die eine Wartung versäumt. Ein Rohrbruch durch normale Alterung ist in der Regel nicht verschuldet; ein Rohrbruch nach einer seit Monaten bekannten, nicht behobenen Undichtigkeit kann es sein.

3. Der Verzug mit der Mängelbeseitigung

Der dritte Fall ist in der Praxis der häufigste. Hat der Mieter den Mangel angezeigt und den Vermieter zur Beseitigung aufgefordert, gerät dieser nach Ablauf einer angemessenen Frist in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt haftet er für alle Schäden, die durch die Verzögerung entstehen — auch wenn er den Mangel selbst nicht verursacht hat. In Eilfällen, etwa bei eindringendem Wasser, kann eine Mahnung nach § 286 Abs. 2 BGB entbehrlich sein.

Wie die Mängelanzeige formuliert und die Frist gesetzt wird, damit der Verzug später belegbar ist, zeigt der Beitrag mit [Mustern für die Mängelanzeige](#). Was zu tun ist, wenn der Vermieter trotzdem nicht handelt, beschreibt der Stufenplan im Beitrag zur Frage, was gilt, wenn [Vermieter oder Hausverwaltung nicht auf Mängel reagieren](#).

Was ersetzt wird

Der Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB umfasst den Mangelschaden und die Mangel-
folgeschäden. Typische Positionen sind:

- **Sachschäden** an Möbeln, Kleidung und Geräten des Mieters, etwa durch eindringendes Wasser oder einen Kurzschluss,
- **Unterbringungskosten**, wenn die Wohnung unbewohnbar ist, einschließlich Hotel und Umzug in eine Ersatzwohnung,
- **Mehrkosten**, etwa höhere Heizkosten wegen eines nicht behobenen Fenster mangels, wie sie der Beitrag zur [Mietminderung bei undichten Fenstern](#) behandelt,
- **Gesundheitsschäden**, einschließlich eines Schmerzensgeldes nach § 253 Abs. 2 BGB,
- **Verdienstausschlag**, wenn der Mieter wegen des Schadens nicht arbeiten kann.

Geschützt sind nicht nur der Mieter selbst, sondern auch die Angehörigen, die mit ihm in der Wohnung leben. Die Rechtsprechung bezieht sie über die Figur des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte in den Mietvertrag ein.

Zwei Einschränkungen gelten. Den Mieter trifft eine Schadensminderungspflicht nach § 254 BGB; wer Wasser tagelang auf dem Parkett stehen lässt, muss sich das anrechnen lassen. Und hat die Hausratversicherung des Mieters den Schaden bereits reguliert, geht sein Anspruch nach § 86 VVG auf den Versicherer über, der sich dann an den Vermieter halten kann. Wer bei einem Wasserschaden welche Kosten trägt, erläutert der Beitrag zum Wasserschaden in der Mietwohnung.

Wer was beweisen muss – und wie der Eingangsfall ausgeht

Der Mieter muss den Mangel, seinen Schaden und den Zusammenhang zwischen beiden darlegen und im Streit beweisen. Beruft er sich auf die Garantiehaftung, kommt hinzu, dass der Mangel oder seine Ursache schon bei Vertragsschluss vorhanden war – in der Praxis meist durch ein Sachverständigengutachten. Beim Verzug muss er die Anzeige, die Fristsetzung und deren Ablauf belegen können.

Beim Verschulden hilft ihm die Verteilung nach Verantwortungsbereichen. Stammt die Schadensursache aus dem Bereich des Vermieters – aus der Elektrik in der Wand, aus einer Leitung im Schacht –, muss nach der Rechtsprechung der Vermieter darlegen und beweisen, dass er sie nicht zu vertreten hat.

Im Eingangsfall steht nach dem Befund des Elektrikers fest, dass die fehlerhafte Verlängerung der Leitung schon vor dem Einzug bestand. Enthält der Mietvertrag keinen Ausschluss der Garantiehaftung, schuldet der Vermieter Ersatz für Kühlschrank und Kaffeemaschine sowie ein Schmerzensgeld für die Verbrennung. Ersetzt wird allerdings nicht der Neupreis, sondern der Zeitwert der Geräte: Wer ein acht Jahre altes Gerät durch ein neues ersetzt bekäme, stünde besser als vor dem Schaden, und diesen Vorteil zieht die Rechtsprechung als Abzug „neu für alt“ ab.

Kann der Vermieter die Haftung ausschließen?

Hier trennt das Gesetz scharf. Die Minderung kann bei Wohnraum nicht zum Nachteil des Mieters ausgeschlossen werden (§ 536 Abs. 4 BGB). Für § 536a BGB fehlt eine solche Sperre.

Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung für anfängliche Mängel lässt sich deshalb nach der Rechtsprechung grundsätzlich auch in einem Formularmietvertrag ausschließen, und viele Musterverträge enthalten eine entsprechende Klausel. Wer als Mieter Schadensersatz für einen anfänglichen Mangel verlangt, sollte zuerst den Mietvertrag lesen.

Für die Haftung wegen Verschuldens und wegen Verzugs sind die Grenzen enger. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann die Haftung für Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit bei Fahrlässigkeit sowie die Haftung für grobes Verschulden nicht ausgeschlossen werden (§ 309 Nr. 7 BGB). Eine Klausel, die dem Vermieter jede Haftung abnimmt, ist in diesem Umfang unwirksam.

Absatz 2: Aufwendungsersatz bei eigener Mängelbeseitigung

Absatz 2 regelt einen anderen Fall: Der Mieter lässt den Mangel selbst beseitigen und verlangt die Kosten zurück. Das ist nur in zwei Konstellationen zulässig – wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug ist (Nr. 1) oder wenn die umgehende Beseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist (Nr. 2), etwa beim Rohrbruch am Wochenende.

Der BGH legt diese Voraussetzungen streng aus. Wer ohne Fristsetzung und ohne Notlage einen Handwerker beauftragt, erhält die Kosten nicht erstattet, auch nicht über das Bereicherungsrecht. Die maßgeblichen Entscheidungen und die Frage, welche Kosten als erforderlich gelten, beschreibt der Beitrag zu [Wohnungsmängeln nach § 536c BGB und der Selbstvornahme](#). Nach verbreiteter Auffassung kann der Mieter unter denselben Voraussetzungen auch einen Kostenvorschuss verlangen.

Wann die Ansprüche ausgeschlossen sind

Selbst wenn einer der drei Haftungsfälle vorliegt, kann der Anspruch aus zwei Gründen entfallen.

Kenntnis bei Vertragsschluss (§ 536b BGB). Wer den Mangel beim Abschluss des Mietvertrags kannte, hat keine Rechte aus §§ 536 und 536a BGB. Bei grob fahrlässiger Unkenntnis gilt dasselbe, es sei denn, der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen. Nimmt der Mieter die Wohnung in Kenntnis des Mangels an, ohne sich seine Rechte vorzubehalten, verliert er sie ebenfalls. Deshalb gehört jeder sichtbare Mangel ins Übergabeprotokoll.

Unterlassene Anzeige (§ 536c Abs. 2 BGB). Hat der Mieter einen Mangel nicht angezeigt und konnte der Vermieter deshalb nicht abhelfen, besteht für diese Zeit kein Schadensersatzanspruch. Umgekehrt haftet der Mieter dann selbst für den Schaden, der durch die Verzögerung entsteht.

Verjährung: die kurze Frist des § 548 BGB

Für Schadensersatzansprüche nach § 536a Abs. 1 BGB gilt die regelmäßige Verjährung von drei Jahren zum Jahresende (§§ 195, 199 BGB). Für Aufwendungsersatz nach Absatz 2 gilt dagegen eine Falle: Nach § 548 Abs. 2 BGB verjährten Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen bereits sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Wer beim Auszug noch eine Rechnung für eine selbst veranlasste Reparatur offen hat, muss sie zügig geltend machen. Umgekehrt verjährten die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung ebenfalls in sechs Monaten nach Rückgabe (§ 548 Abs. 1 BGB).

Was Vermieter aus § 536a BGB lernen

Für Vermieter ergeben sich aus der Norm drei praktische Folgerungen.

Versicherungsschutz prüfen. Die Garantiehaftung kann Schäden auslösen, die der Vermieter weder verursacht noch erkannt hat. Ob die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht solche Schäden des Mieters deckt, hängt vom Vertrag ab und sollte geklärt sein, bevor der Fall eintritt. Welche Policen eine Wohnanlage üblicherweise braucht, beschreibt der Beitrag zum [Versicherungspaket der GdWE](#).

Übergabe dokumentieren. Ein sorgfältiges Übergabeprotokoll mit Fotos sichert den Vermieter gegen den Vorwurf ab, ein Mangel habe schon bei Einzug bestanden – und den Mieter gegen den Einwand aus § 536b BGB.

Schnell reagieren. Die Verzugshaftung ist die Haftung, die der Vermieter am leichtesten vermeiden kann. Sie beginnt erst, wenn eine angemessene Frist verstrichen ist. Wer Meldungen an einer Stelle bündelt und zeitnah beantwortet, schließt den häufigsten Haftungsfall weitgehend aus. Die [Schadensmeldung per QR-Aushang von immoGenio](#) ist dafür gebaut: Mieter melden ohne Konto mit Foto, Ort und Dringlichkeit, die Verwaltung wird sofort benachrichtigt, und Eingang wie Reaktion sind mit Zeitpunkt dokumentiert. Für Hausverwaltungen ist der Dienst kostenlos. Mieter, deren Verwaltung keinen solchen Meldeweg anbietet, können ihn über die Seite [für Mieter](#) vorschlagen.

Take-aways

- § 536a BGB enthält zwei Ansprüche: Schadensersatz bei Mangelschäden (Absatz 1) und Aufwendungsersatz bei eigener Mängelbeseitigung (Absatz 2). Beide treten neben die Minderung.
- Für anfängliche Mängel haftet der Vermieter ohne Verschulden; für spätere Mängel nur bei Verschulden – auch seiner Handwerker und Verwaltung – oder bei Verzug nach

Fristsetzung.

- Ersatzfähig sind Sachschäden zum Zeitwert, Unterbringung, Mehrkosten, Gesundheitsschäden und Verdienstausschlag; geschützt sind auch die Angehörigen im Haushalt.
- Die verschuldensunabhängige Garantiehafteung lässt sich im Mietvertrag ausschließen, die Haftung für Gesundheitsschäden und grobes Verschulden nicht (§ 309 Nr. 7 BGB).
- Kenntnis bei Vertragsschluss (§ 536b BGB) und eine unterlassene Anzeige (§ 536c Abs. 2 BGB) schließen die Ansprüche aus.
- Aufwendungsersatz verjährt sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB), Schadensersatz in der regelmäßigen Frist von drei Jahren.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Rechtslage und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.