

**Thema: SEA aus § 823I bei Mangel der Mietsache**

erstellt von *anonym* am Montag 28. März 2022, 19:11

Sehr geehrter Herr Prof. Riehm,

ich bin in einer Übung und bei weiterer Recherche dann auf eine Entscheidung der Rechtsprechung (LG Potsdam, NJW-RR 2004, 1018) gestoßen, wobei ein Anspruch auf Schadensersatz auch aus § 823 I BGB - bei einem Mangel der Mietsache als Ursache für den Schaden - hergeleitet wurde. Vorher hat der Anspruchsberechtigte, zumindest in der Übung, aber auch schon einen Anspruch aus § 536a I 1 BGB. Die Zusammenfassung des Urteils lässt möglicherweise auf einen Ausschluss der Gewährleistung wegen Kenntnis (gem. § 536b BGB) schließen.

Unterliegt der Anspruch aus § 823 I BGB im Falle von Mietmängeln nicht der Konkurrenz mit den Gewährleistungsansprüchen?

Ich danken Ihnen für Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

erstellt von *Prof. Dr. Thomas Riehm* am Montag 28. März 2022, 20:36

Guten Abend,  
vielen Dank für Ihre Frage. Ich bin mir nicht sicher, ob ich Ihre Frage "Unterliegt der Anspruch aus § 823 I BGB im Falle von Mietmängeln nicht der Konkurrenz mit den Gewährleistungsansprüchen?" richtig verstehe. Wenn Sie die Frage meinen, ob § 823 I BGB durch Gewährleistungsrechte verdrängt sind, lautet die Antwort Nein; bei Mangelfolgeschäden konkurriert (bei allen Vertragstypen) das Deliktsrecht frei mit den jeweiligen Gewährleistungsansprüchen auf Schadensersatz, wird also neben diesen angewendet. Dahinter steht der Gedanke, dass die deliktische Haftung als "Jedermannshaftung" (außerhalb von Schuldverhältnissen) durch das Bestehen eines Vertrags nicht reduziert, sondern allenfalls verschärft (durch die zusätzliche Anwendung der tendenziell schärferen vertragsrechtlichen Haftung) werden kann.

Problematisch und str. (beim Mietvertrag aber irrelevant) ist allenfalls die Frage, ob Haftungsprivilegierungen des Vertragsrechts (zB § 599 BGB oder § 521 BGB) auch auf die deliktischen Ansprüche zu übertragen sind. Nachdem es im Mietrecht aber keine solchen Privilegierungen gibt, spielt diese hier keine Rolle. Eine - auch im Mietrecht denkbare -

---

vertraglich vereinbarte Haftungsbegrenzung (zB auf grobe Fahrlässigkeit und/oder der Höhe nach) würde man allerdings in aller Regel so auslegen müssen, dass auch die deliktische Haftung reduziert gemindert ist.

Beste Grüße

Prof. Dr. Thomas Riehm

---