

Abnutzung oder Beschädigung der Mietsache?

Ein klassisches Streitthema am Ende von Mietverhältnissen ist die Frage, ob es sich bei Verschlechterungen im Mietobjekt noch um einen vertragsgemäßen Gebrauch oder um eine Beschädigung der Mietsache mit entsprechender Schadenersatzverpflichtung des Mieters handelt. Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S, erklärt die Abgrenzungskriterien für diesen oft sehr intensiv zwischen den Mietparteien diskutierten Fragenkomplex.

Ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache liegt nur bei über die normale Abnutzung hinausgehenden Substanzschäden vor. Dass der Mieter zum Schadenersatz bei schuldhaft verursachten Beschädigungen der Mieträume verpflichtet ist, bedarf keiner Regelung im Mietvertrag. Da es sich hier meist um die Verletzung von Obhuts- und Sorgfaltspflichten als vertragliche Nebenpflichten handelt, ist die Anspruchsgrundlage eine positive Vertragsverletzung des Mieters. Nicht nur Schäden innerhalb der Wohnung selbst, sondern auch Schäden im Treppenhaus, in Fluren, Wohnungseingangs und Haustüren, sowie Außenanlagen der Mietsache sind über diese Anspruchsgrundlage zu verfolgen, wenn sie etwa beim Auszug des Mieters entstanden sind. Abzugrenzen sind diese Fälle von Verschlechterungen der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch, die nach § 538 BGB vom Mieter nicht zu ersetzen sind.

Einfach ist die Abgrenzung indes nicht, wie z. B. schon die Frage zeigt, ob einzelne Lackabstoßungen an den Türen als Beschädigung der Mietsache anzusehen sind oder deren Beseitigung zu den Schönheitsreparaturen gehört. Als Abgrenzungskriterium bietet sich an, alle Schäden, die durch Malerarbeiten einschließlich der üblichen Vorarbeiten beseitigt werden können, dem Bereich der Schönheitsreparaturen zuzuordnen. Da einzelne Lackabstoßungen bei einem Überholungsanstrich ohne Weiteres beseitigt werden können, kann der Vermieter Schadenersatz im obigen Beispiel nur verlangen, wenn der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Beispiele für vertragswidrigen Gebrauch:

- übermäßige Inanspruchnahme oder Vernachlässigung der Wohnung, Beschädigung durch Unachtsamkeit.
- nicht ordnungsgemäße oder nicht fachgerechte Renovierung.
- nicht erforderliches oder übermäßiges Anbohren von Fliesen.
- Schäden durch vom Mieter fest verklebte Teppichböden.
- Nikotinablagerungen an Tapeten, Decken und Farbflächen durch extremes Rauchen (Raucherexzess).

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Gerade bei der Thematik Nikotinablagerungen ist die oben dargestellte Abgrenzung hilfreich:

Sind die Nikotinbeeinträchtigungen im Rahmen der turnusgemäßen Schönheitsreparaturen ohne Weiteres zu beseitigen, liegt noch ein vertragsgemäßer Gebrauch vor. Macht die Beseitigung aber eine besondere Vorbehandlung erforderlich, z. B. einen so genannten Sperranstrich oder die Reinigung der Wände mit einem Lösungsmittel, ist der Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten. Für die Kosten eines solchen Zusatzaufwands

haftet der Mieter. Ist allerdings nach kürzester Zeit eine Neurenovierung erforderlich (ca. ein Jahr), gilt dies sogar für die gesamten Kosten der Neudekorierung.

Beispiele für vertragsgemäßen Gebrauch:

- die normale Abnutzung eines Teppichbodens durch Laufspuren oder Druckstellen von Möbelstücken.
- die normale Abnutzung eines Parketts oder eines Kunststoffbodens, insbesondere geringfügige Kratzer im Parkett und Eindrücke durch Pfennigabsätze, sowie geringfügige Eindrücke und Flecken eines Kunststoffbodens.
- das Anbringen von Dübellöchern in Fliesenwänden oder Fliesenboden von Bad, WC oder Küche, soweit es zur

Befestigung üblicher Einrichtungen in diesen Räumlichkeiten dient, insbesondere, wenn ein Bad ohne die üblichen Installationen vermietet wird, nicht aber das übermäßige Anbringen von Dübellöchern in Fliesen.

- leichte Beschädigungen/ Abplatzungen bei Sanitärinstallationsgegenständen.
- verfärbte Badewannen- oder Waschbeckenfugen, sowie leicht verfärbte und verkalkte Duschköpfe und -schläuche.

Aus meiner über 20-jährigen Tätigkeit im Mietrecht zeigt sich, dass diese Fragen bei Mietende sehr oft zwischen den Vertragsparteien strittig werden, da die Abgrenzung teils sehr schwierig

ist. Des Weiteren kann ein Mieter selbst bei einer Schadensersatzpflicht noch eine Reihe von Einwendungen geltend machen. Er kann den Vermieter bei geringfügigen Beschädigungen mit unverhältnismäßig großem Reparaturaufwand auf eine Wertminderung anstelle des vollen Schadenersatzes verweisen oder bei beschädigten Gegenständen mit

begrenzter Lebensdauer vom Schadenersatzanspruch einen Abzug „Neu für Alt“ machen, der sich nach dem Alter des Gegenstands zum Zeitpunkt des Schadensfalles richtet. Insoweit gilt: Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen.