

Kratzer beim Auszug

Mietwohnung. Flecken im Teppich, Parkett verkrazt? Das kann teuer werden. Doch nicht immer müssen Mieter beim Auszug dafür zahlen.

Das Parkett stumpf, an vielen Stellen Kratzer, dazu ein Wasserfleck unter der Heizung – als die Mieter auszogen, war der Fußboden so hinüber, dass nur noch eines half: komplett abschleifen und neu versiegeln. 3 646 Euro stellte der Vermieter dafür in Rechnung. Doch damit kam er nicht durch. All die Schäden waren durch die übliche Nutzung der Wohnung entstanden.

Nach zehn Jahren – so alt war das Parkett bereits – seien solche Gebrauchsspuren normal, fand das Landgericht Osnabrück. Schadenersatz hätten die Mieter allenfalls für den Wasserfleck zu zahlen. Aber der entstand durch ein Leck im Heizkörper. Das ging zu Lasten des Vermieters (Az. 1 S 1099/00).

Fußböden sind Vermietersache

Wenn Mieter ausziehen, gibt es oft Streit um die Fußböden. Dabei ist der Fall im Grunde klar: Fußböden sind Vermietersache. Dass sie mit der Zeit verschleifen, ist sein Problem. Sind Parkett oder Teppichboden abgenutzt, muss er sich kümmern. Die Kosten dafür sind mit der Miete abgegolten.

Anders ist das mit Schäden, die über den üblichen Verschleiß hinausgehen. Hat der Mieter sie verursacht, muss er dafür haften. Fragt sich nur: Was ist üblich und was nicht? Dazu haben viele Gerichte in Einzelfällen Stel-

lung bezogen. Der Tenor lautet: Zwar müssen Mieter den Fußboden schonend behandeln. Aber das darf nicht zu unzumutbaren Beschränkungen im Wohnalltag führen. Im täglichen Leben ist es normal, dass etwas auf den Boden fällt und dort Spuren hinterlässt oder gar kleine Dellen.

Daher gelten nicht jeder Kratzer und jede Schleifspur gleich als übermäßige Abnutzung. Oberflächliche Kratzer sind im Alltag fast unvermeidlich, urteilte das Amtsgericht Frankfurt am Main (Az. 33 C 710/14 (51)). Für solche Schäden müssen Mieter beim Auszug nicht geradestehen. Auch kleine Kerben lassen sich über die Jahre kaum vermeiden.

Straßenschuhe erlaubt

Zum Wohnalltag gehört es, dass man in der Wohnung Straßenschuhe trägt, entschied das Amtsgericht Frankfurt am Main (Az. 33 C 3259/10–26). Das trifft besonders für den Eingangsbereich zu. Wenn dort über die Jahre vermehrt Kratzer entstehen, gilt das als vertragsgemäße Abnutzung (Oberlandesgericht Düsseldorf, Az. I-10 U 46/03).

Auch wenn nach Jahren die Versiegelung des Parketts abgelaufen ist, handelt es sich lediglich um üblichen, altersgemäßen Verschleiß. Es ist normal, dass Parkett auf die Dauer stumpf wird. Ähnlich ist es mit Lauf-



straßen: Sie sind nach einigen Jahren geradezu unvermeidlich und zählen als normale Abnutzung.

Farbunterschiede entstehen nun mal

Farbabweichungen durch unterschiedlichen Lichteinfall oder an Stellen, an denen Möbel standen, sind üblich. Ebenso Druckspuren, die ein schweres Regal hinterlässt. Mieter sollten Unterlegscheiben aus Filz unter die Möbelfüße kleben, um den Boden zu schonen.

Beim Ein- und Auszug mit all dem Möberrücken gibt es Kratzer. Vermeiden lässt sich auch das nicht, es gehört also zur üblichen

FOTOS: FOTOLIA / AKF; ISTOCKPHOTO



Unser Rat

Pflege. Während der Mietzeit sind Mieter nur verpflichtet, die Fußböden zu pflegen. Das heißt vor allem Fegen, Wischen, Staubsaugen.

Haftung. Für Spuren, die im normalen Wohnalltag unvermeidlich sind, haften Mieter nicht – für Löcher, Flecken, tiefe Kratzer schon, aber nur, wenn die übliche Lebensdauer der Beläge nicht überschritten ist.

Schäden: Hat der Mieter Schäden zu verantworten, muss er nur anteilig zahlen, je nach Mietzeit und üblicher Lebensdauer des Belags.

Versicherung. Grundsätzlich übernehmen viele Privathaftpflichtversicherungen auch Schäden in der Mietwohnung – nicht aber bei übermäßiger Beanspruchung, zum Beispiel durch Tierhaltung.



Tiefe Kratzer im Parkett? Jede Menge kleine Dellen von Stöckelschuhen? Für Schäden, die im Wohnalltag eigentlich nicht passieren, haften die Mieter – aber nur anteilig, je nach Mietzeit. Ist die durchschnittliche Lebensdauer des Fußbodens überschritten, zahlen sie gar nichts.

Nutzung. Mieter sollten aber vorsichtig vorgehen. Einfache Schutzmaßnahmen wie das Unterlegen von Filzfüßchen oder Stofftüchern sind zumutbar.

Rotweinflecken nicht alltäglich

Schlechte Karten haben Mieter hingegen bei eindeutigen Schäden. Rotweinflecken und Brandlöcher sind nicht allgemein üblich, urteilte das Landgericht Dortmund (Az. 21 S 110/96). Dasselbe gilt, wenn Wasser ausläuft und Dielen aufquellen.

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Mannheim muss auch derjenige den Sch-

den ersetzen, der mit Pfennigabsätzen übers Parkett stöckelt, sodass kleine Dellen darin bleiben (Az. 12 S 9/72).

Gestank vom Rauchen

In der Wohnung darf man rauchen. Aber wenn Teppichböden übel nach Qualm stinken und so vergilbt sind, dass die Wohnung nicht weiter zu vermieten ist, geht das über die übliche Nutzung hinaus. Der Raucher muss einen neuen Teppichboden bezahlen (Amtsgericht Magdeburg, Az. 17 C 3320/99).

Vorsicht gilt bei Schreibtischstühlen: Die Rollen verkratzen leicht Parkett und Laminat.

Zwar sieht das Landgericht Osnabrück darin normalen Wohnalltag, solange sich die Abnutzung im Rahmen hält (Az. 1 S 1099/00). Vorsichtshalber sollten Mieter aber eine Unterlage benutzen.

Hundekrallen hinterlassen Spuren

Besonders aufpassen müssen Tierhalter. Ob es übliche Abnutzung ist, wenn Hundekrallen das Parkett verkratzen, ist strittig. Das Landgericht Koblenz meint, der Mieter dürfe den Hund nur in Räume lassen, in denen kein Parkett liegt, oder das Tier müsse Hundesocken tragen – selbst wenn der Vermieter die Hundehaltung erlaubt (Az. 6 S 45/14).

Dagegen meint das Amtsgericht Köpenick: Wenn der Mietvertrag Hunde erlaubt, gelten Krallenspuren als üblich (Az. 8 C 126/98).

Keine gute Idee hatte ein Hundehalter in Aurich. Er klebte Teppichfliesen auf die Treppenstufen. Beim Auszug ließ sich der Kleber nicht mehr spurlos beseitigen. Für die Kosten musste er aufkommen (Oberlandesgericht Oldenburg, Az. 3 U 26/04).

Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, sagt: „Probleme gibt es oft wegen Katzen.“ Selbst wenn Tierhaltung erlaubt ist, sind drei Katzen in einer Wohnung zu viel, entschied das Oberlandesgericht Saarbrücken (Az. 5 W 72/13). Die Mieterin ließ ihre

Keine Schönheitsreparaturen Fußboden ist Vermietersache

Anders als das Tapezieren oder Anstreichen der Wände gehört das Erneuern von Parkett, Fliesen und Co nicht zu den Schönheitsreparaturen. Wenn der Mietvertrag die Schönheitsreparaturen den Mietern aufbürdet, betrifft das nicht die Fußböden. Selbst wenn eine Klausel im Vertrag das Erneuern der Böden Mietern überträgt, gilt das nicht (Oberlandesgericht Düsseldorf, Az. I-10 U 46/03).

Das bedeutet: Sind Teppichboden oder Laminat nach vielen Jahren abgenutzt, muss der Vermieter sie ersetzen. Ist bei Parkett oder Dielen die Versiegelung abgelaufen, muss er sie auf eigene Kosten neu versiegeln lassen. Darauf haben Mieter ein Recht: Sie können eine Renovierung fordern, sobald Fußböden ihre übliche Lebens-

dauer überschritten haben und abgenutzt sind. Lehnt der Vermieter ab, ist eine Mietkürzung drin. Bei einem zwölf Jahre alten Teppichboden, der schon Wellen schlug, fand das Landgericht Darmstadt 5 Prozent angemessen. Das Amtsgericht Gelsenkirchen akzeptierte in einem ähnlichen Fall sogar 10 Prozent (Az. 3 C 387/87).

Vor dem Kürzen müssen Mieter dem Vermieter Bescheid geben, den Mangel beschreiben und Abhilfe verlangen. Dafür müssen sie eine Frist setzen, in der Regel mindestens zwei Wochen. Vorsicht: Spätestens wenn alle Minderungen zusammen höher als eine Monatsmiete sind, sollten Mieter Rechtsrat einholen. Denn ab dieser Grenze darf der Vermieter eventuell eine Kündigung aussprechen.

Tiere tagsüber häufig unbeaufsichtigt. Am Ende war in einem Zimmer der Boden mit Tierurin verseucht. Das Parkett musste komplett ausgetauscht werden inklusive der Holzunterkonstruktion. Zusätzlich musste die Betondecke abgefräst und mit Harz verspachtelt werden.

Anderen Gerichten sind schon zwei Katzen zu viel. Vor dem Amtsgericht Bremen verloren Mieter, deren eine Katze gern eine Stelle auf dem Teppichboden markierte. Der Schaden war enorm: Der Teppichboden musste raus, ebenso die Spanplatten und die Dielenbretter darunter.

Das Amtsgericht Karlsruhe meint: Selbst wenn der Mietvertrag es erlaubt, ist das Halten von zwei Katzen eine übermäßige Beanspruchung der Wohnung (Az. 10 C 326/94).

Mieter zahlen anteilig

Doch Mieter müssen selbst bei einem eindeutigen Schaden nicht immer die Kosten übernehmen. Wenn sie darauf hinweisen, die Kratzer habe es schon bei ihrem Einzug gegeben, ist es Aufgabe des Vermieters zu beweisen, dass er die Wohnung ohne Schäden vermietet

hat. Gelingt ihm das nicht, geht er leer aus. Dabei reicht es nicht, wenn im Mietvertrag lapidar steht, die Räume würden „in jeder Hinsicht bezugsfertig und unbeschädigt“ übergeben, urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf (Az. I-10 U 46/03).

Gelingt dem Vermieter der Beweis, haften die Mieter. Doch dann müssen sie nicht die komplette Rechnung für den neuen Boden bezahlen. Vielmehr trifft sie nur der Anteil, der dem Alter des Fußbodens und ihrer Mietdauer beim Auszug entspricht.

Beispiel Die Mieter ziehen nach fünf Jahren aus und hinterlassen einen Rotweinfleck im Teppichboden. Der Vermieter hat den Boden vor ihrem Einzug neu verlegt. Der Teppich hat im Durchschnitt zehn Jahre Lebensdauer. Der Vermieter tauscht ihn aus. Das kostet ihn 500 Euro. Die Mieter müssen davon lediglich die Hälfte übernehmen, also 250 Euro.

Entscheidend ist, welche Lebensdauer der Fußboden hat. Einem Teppichboden der höchsten Qualitätsstufe geben die Gerichte in der Regel rund 15 Jahre, bei mittlerer Qualität 10 Jahre. Bei Fliesen urteilte der Bundesgerichtshof, dass es normale Abnutzung ist,

wenn sie sich nach 20 Jahren lösen (Az. VIII ZR 308/02).

PVC hält nach Ansicht der Gerichte 15 bis 20 Jahre, Laminat ungefähr 10 Jahre. Bei Parkett- und Dielenböden sind es meist 12 bis 15 Jahre, ehe ein erneutes Abschleifen und Versiegeln nötig ist.

Teppich nach zehn Jahren wertlos

Die Nutzungsdauer beginnt mit dem Verlegen des Bodens, nicht mit dem Einzug der neuen Mieter. Das bedeutet: Leben Mieter mehr als sechs Jahre auf einem Teppichboden von mittlerer Qualität, der vier Jahre vor ihrem Einzug verlegt wurde, ist dessen durchschnittliche Lebensdauer von zehn Jahren überschritten. Hinterlassen sie beim Auszug Löcher und Flecken, kann der Vermieter keinen Schadenersatz verlangen, da der Boden ohnehin wertlos ist.

Deswegen mussten Mieter nichts bezahlen, die einen 3,5 Quadratmeter großen Wasserfleck auf dem Parkett hinterließen. Der Boden musste komplett abgeschliffen und neu versiegelt werden. Die Kosten hatte allein der Vermieter zu tragen, so das Landgericht Frankenthal. Das Parkett war bereits 18 Jahre alt, eine Renovierung daher ohnehin erforderlich (Az. 2 S 173/14).

Anstrich nicht erlaubt

Was nicht geht: Den Vermieter beim Auszug zu ärgern. Ein Mieter hatte die Wohnung mit angestrichenen Dielen übernommen, sie dann aber abgeschliffen. Als ihm wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde, drohte er, die Dielen wieder mit Farbe anzustreichen.

Das verbot ihm das Amtsgericht Berlin-Neukölln. Wenn der Vermieter ausdrücklich erklärt, dass er die Dielen abgeschliffen übernehmen möchte, muss der Mieter das akzeptieren. Der Anstrich wäre ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters (Az. 12 C 49/11). ■

Gerichte geben Teppichböden eine Lebensdauer von etwa zehn Jahren.