

Presseinformation

Wiesbaden, 02.09.2019

Schadensersatzanspruch des Vermieters bei Gebrauchsspuren der Mietsache

Das Amtsgericht Wiesbaden hat in seinem Urteil vom 06.12.2018 (Az. 93 C 2206/18) entschieden, dass ein Vermieter, nach Beendigung eines Wohnungsmietverhältnisses, keinen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Mieter wegen gewöhnlicher Gebrauchsspuren der Wohnung hat. Diese Entscheidung ist durch das Landgericht Wiesbaden mit Beschluss vom 28.05.19 (Az. 3 S 31/19) bestätigt worden.

Nach Beendigung des 14 Jahre dauernden Mietverhältnisses und nach dem Auszug des Mieters, machte der Vermieter mit seiner Klage Schadensersatzansprüche wegen Beschädigungen an der Mietwohnung geltend.

Er trug in der Klageschrift vor, der in der Wohnung verlegte Laminatboden habe mehrere Einkerbungen aufgewiesen und der Teppichboden zahlreiche Verfärbungen. Hierbei handle es sich nicht um Gebrauchsspuren, sondern um ersatzfähige Beschädigungen.

Die Lebensdauer solcher Bodenbeläge liege bei weit über 15 Jahren.

Demgegenüber vertrat der Beklagte die Auffassung bei den geltend gemachten Schäden an den Böden, handle es sich um Gebrauchsspuren, die nicht ersatzfähig seien.

Der Richter des Amtsgerichts Wiesbaden begründet sein Urteil damit, dass es sich bei dem verlegten Laminatboden um einen solchen von einfacher Qualität gehandelt habe. Die Einkerbungen im Boden stellten bei einem Laminatboden einfacher Qualität, nach 14 Jahren der Nutzung, gewöhnliche Abnutzungserscheinungen und keine ersatzfähigen Schäden dar. Es handle sich um gewöhnliche Verschleißerscheinungen. Die wirtschaftliche Lebensdauer eines einfachen Laminatbodens betrage nicht mehr als 14 Jahre. Dies sei der Zeitraum des Mietverhältnisses zwischen den Parteien.

Selbst für den Fall, dass die Einkerbungen als Schäden ansehen würden, müsste ein Abzug „neu für alt“ vorgenommen werden und hierdurch würde sich der Schadensersatzanspruch des Klägers auf Null reduzieren.

Auch die Kosten für den Austausch des Teppichbodens sind dem Kläger nicht zugesprochen worden, da auch hier, selbst bei Vorliegen eines hochwertigen Teppichbodens, eine durchschnittliche Lebensdauer von 10 Jahren angenommen worden ist. Damit hat das Gericht die Verfärbungen des mindestens 14 Jahre alten Teppichbodens ebenfalls als gewöhnliche Abnutzungserscheinungen gewertet.

Das Gericht stellte weiterhin fest, dass Instandhaltungsmaßnahmen an der Mietsache, die in einem Zeitraum von 14 Jahren naturgemäß anfallen, als nicht ersatzfähige So-wieso-Kosten gelten. Hierzu gehöre etwa das Abschleifen, Grundieren und Lackieren einer Holztreppe, die Gebrauchsspuren aufweise.

Claudia Dirlenbach

Pressesprecherin des Amtsgerichts Wiesbaden

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Tel: 0611/ 32 615 706

Fax: 0611/ 32 706 1559